

The image shows a bright, modern living room. On the left, a fireplace with a white mantel contains a fire. A large, blue and white ceramic jar sits on the floor next to it. In the background, a grey sofa is adorned with several cushions and a green throw blanket. A round, black metal coffee table with a glass top is in front of the sofa. The room features white walls, a wooden ceiling, and a large window. A framed poster and a small mirror are on the wall. A potted plant is visible on the left.

aktiv.

Søråshøgda 364, 5235 RÅDAL

Flott rekkehus med 3 soverom, 2 bad, garasje m/elbillader | Sentral, attraktiv og barnevennlig beliggenhet nær Lagunen



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 197 307,-
Omkostn.: Kr 9 896,-
Total ink omk.: Kr 5 697 203,-
Felleskostn.: Kr 7 272,-
Selger: Ingrid Kragh Toft

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 124/131 kvm
Tomtstr.: 42962.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 312
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1506250262

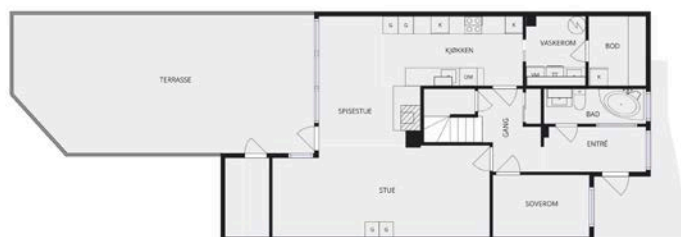
Velkommen til Søråshøgda 364!

Trivelig rekkehus på Sørås med flott beliggenhet i et svært barnevennlig og attraktivt område. Boligen går over to plan, har 3 soverom, 2 bad og praktisk vaskerom. Svært gjennomtenkt planløsning med god fordeling av arealer mellom etasjene, god takhøyde og fast garasjeplass med el-billader. Fra stuen er det utgang til en stor og sørvendt terrass med flott utsikt utover nærområdet.

Kort oppsummert:

- 3 soverom
- 2 bad
- Stor terrasse
- Fast garasjeplass med el-billader
- Nærhet til barnehager, skoler, busstopp, bybanestopp, Kilden senter og Lagunen storsenter.
- Barnevennlig område
- Turområder i nærheten
- God takhøyde
- Flotte fellesområder med lekeplass, fotballbane, grøntareal osv.
- ca. 12-15 minutters kjøring til Bergen sentrum

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	66
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	186
Budskjema	194

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 131 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² Entré - 5m², gang/trapp - 7.7m², bad - 3.8m², vaskerom - 4.4m², soverom - 6.9m², stue/kjøkken - 45.6m², bod - 3.8m²

BRA-e: 7 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 42 m² Gang/trapp - 5.1m², bad - 6m², soverom - 11.9m², soverom - 17.5m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

42962.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for borettslaget.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplasser, ballplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i barnevennlige omgivelser på Sørås, et sentralt og meget attraktivt boligområde. Solrik beliggenhet med stor sørvendt terrasse i front av boligen og liten nordvendt terrasse ved inngangspartiet. Nabolaget byr ellers på fotballbane, lekeplasser og flere felles-tun med gode møteplasser for store og små. Området er skreddersydd for barnefamilier, mange lekekamerater finnes i nabolaget og en liten flokk danner seg fort på vei til skolen. Søråshøgda Skole (1.-7. trinn) ligger ca 400 meter unna og Eventus Tiriltoppen barnehage 200 meter unna. Kort vei til Rå skole (8.-10. trinn) og Nordahl Grieg VGS.

Flotte tur og skogsløyper i nærheten, og det er omtrent 3 minutter å gå til nærmeste

busstopp (Søråshøgda snuplass). Ca. 5-7 minutters vandring ned til Kilden Senter med bl.a. dagligvarebutikk, legesenter, apotek, tannlege, Kid og treningssenter m.m. Ytterligere 10 minutter bort til Lagunen Storsenter med sine over 180 butikker, restauranter, kino, bybanestopp mm.

Kjøretid til Bergen sentrum beregnes til 12-15 minutter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Eventus Tiriltoppen barnehage: 0,2 km.

Espira Rå barnehage: 0,8 km.

Nordås barnehage: 1,2 km.

Skoler:

Søråshøgda skole: 0,4 km.

Skjold skole: 1 km.

Zinken Hopp skole: 16 min. gange.

Rå skole: 0,9 km.

Rådalslien skole: 1,8 km.

Nordahl Grieg videregående skole: 0,7 km.

Stend videregående skule: 5,3 km.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Søråshøgda skuplass ca 300 meter unna, og nærmste bybanestopp finner du ca 700 meter unna, på Lagunen terminal.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

UTVENDIG:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i 1 etasje fra 2005, nytt vindu på soverom.

Vinduer på soverom på loft er byttet i 2023/2024.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Terrasse med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 45m².

INNVENDIG:

Gulv: Laminat, furu gulv, fliser.

Vegger: Malt platekledning, mdf panel, malt panel, malt mur. Himling: Malt platekledning, malt panel.

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

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.

Gulv ble kontrollert med laser.

Skorstein i murkonstruksjoner (elementpipe).

Ildsted i stue. Lettelement peis med glassfront. Peisinnsats er rentbrennende.

Peisinnsats er fra 2007. Feieluke er plassert i stue/kjøkken. Boligen har malt tretrapp.

Formpresset slett/profilert dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte). Flere innerdører med glassfelt. Det er variabel alder på innerdører. Flere innerdører er av nyere årgang.

Innerdørene er montert på eksisterende dørkarmer. Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG2-Fuktutsvelling i nedre del av badedør i hoved-etg.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vest Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet i 2. etg. ble totalrenovert

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

-Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble byttet.

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

-Ja

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

fellesarealer eller i andres enheter?

-Ja

Har observert ett skjeeggkre i min botid. De jeg kjøpte boligen av opplyste ikke om dette. Har ikke vært sjenerende.

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

-Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

-Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vest Røreleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle rør ved badet oppe. Nytt rør-i-rør system til bad.

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

-Ja

Tidligere eier opplevde tilbakeslag i pipen når sentralavtrekket stod på mer enn laveste innstilling. Jeg har ikke opplevd dette så lenge jeg har bodd her.

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

-Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

-Ja

Dimmbare lyspærer på kjøkkenet har flimret

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

-Nei, ikke som jeg kjenner til

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

-Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vest rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt elektrisk annlegg på badet i 2. etg. Tidligere eier utbedret pålegg etter elkontroll. Skiftet en automatsikring. Arbeidet ble utført av O Solberg Thomsen Eftf Autorisert Installatør AS.

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

-Ja

Vet at taket er byttet av boretslaget, men vet ikke når dette arbeidet ble utført.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

-Ja

Boretslaget er i regi av dette.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

-Ja

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

-Ja

Badekarsproppen fungerer ikke, har brukt en sugekopp for å åpne sluket.

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

-Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

Eiendommen inneholder:

1 etasje:

Entré - 5m²

Gang/trapp - 7.7m²

Bad - 3.8m²

Vaskerom - 4.4m²

Soverom - 6.9m²

Stue/kjøkken - 45.6m²

Bod - 3.8m²

Loft:

Gang/trapp - 5.1m²

Bad - 6m²

Soverom - 11.9m²

Soverom - 17.5m²

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 (8 stk):

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Innvendige vannledninger til vaskerom, kjøkken og bad i 1 etasje er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

TG2 grunnet alder, tiltak må påberegnes på sikt.

Våtrom > 1 Etasje > Bad - 3.8m² > Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt, fliser i skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu og glassbyggerstein er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Man bør være forsiktig med vannsøl v/ vindu og glassbyggerstein. Glassbyggerstein er ikke fuktbestandig.

Våtrom > 1 Etasje > Bad - 3.8m² > Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Grunnet fallforhold til sluk bør badegulv utbedres. Det vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av badegulv på ett bad som er eldre enn 10 år.

Våtrom > 1 Etasje > Bad - 3.8m² > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom - 4.4m² > Overflater vegger og himling:

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende overflater på vegger.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Overflatene bør behandles/males.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom - 4.4m² > Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt med laser. gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Fall må utbedres i forbindelse med renovering av vaskerom.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom - 4.4m² > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom - 4.4m² > Ventilasjon:

Avtrekkventil med uttak fra ventilasjonsrør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Forhold som har fått TG IU (1 stk):

1 ETASJE > VASKEROM - 4.4M²:

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstøtende vegg mot vanninstallasjoner er mot bad som er flislagt.

Ingen forhold har fått TG3.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Innbo og løsøre

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

Løsøre som ikke medfølger på bad i 2. etg.: lampe i taket, knaggrekke til venstre før døren når du kommer inn, glasskap på hyllen over toalettet.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

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

Ja

Ny varmtvannstank i 2022. Arbeidet ble utført av Lindtner VVS AS.

Utbedring av avvik på BKK kontroll i 2021. Arbeidet ble utført av O. Solberg Thomsen

AS.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostandene.

Parkering

Parkering på fellesområde.

Opplysninger fra boliginformasjon:

Alle boligene har rett på en fast p-plass tilknyttet boligen. Denne plassen kan enten være i garasje

eller utvendig P-plass. Det betales leie for fast plass i garasjen. Det betales ikke leie når den faste

P-plassen er utvendig. Dersom en leier 1 ekstra utvendig plass betales det leie for denne. Det er 1 måneds

gjensidig oppsigelse av ekstra utvendig P-plass. Alle andelseierne har mulighet til å få montert ladestasjon

på sin primære parkeringsplass, eller ved utvendig plass som er tilrettelagt for lading.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

61650091

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entre, begge bad og på kjøkken. Varmekabler i entrè er oppdelt i to soner.

Ildsted i stue. Lettelement peis med glassfront. Peisinnsats er rentbrennende. Peisinnsats er fra 2007.

Info strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostandene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostandene.

Formuesverdi primær

Kr 1 287 823

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 515 129

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Tv, internett, garasjeleie i fellesgarasje, vedlikehold, kommunale avgifter/eiendomsskatt, driftskostnader og renter og avdrag lån.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 272

Andel Fellesgjeld

Kr 197 307

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16368633139

Lånebeskrivelse: DNB serielån - refinansiering

Lånetype: Serielån

Rentesats: 5,04%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 197 307,13

Total saldo lån: 16 962 609,00

Innfrielsesdato: 01.01.2049

Fellesgjeld pr. 12.12.2025: 197 307,13

Total fellesgjeld for Sørås Borettslag pr. 12.12.2025: 16 962 609,00

Andel fellesformue

Kr 37 723

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Sørås Borettslag

Organisasjonsnummer

931374621

Andelsnummer

35

Om borettslaget

Sørås Borettslag består av til sammen 93 boenheter. Området er hovedsakelig bebyggt med rekkehus.

Noen av sakene som ble fulgt opp av borettslaget i 2024/2025 og som skal følges opp i 2025 ihht generalforsamlingen i 2025:

- Det ble gjennomført utskifting av alle soveromsvinduer og store vinduer i gavlvegger til stuen fra og med rekke 1 til og med rekke 8.
- Det ble utført rengjøring og maling av fasader og brystning på terrassene i rekke 4,5,6,7 og 8. Fasader på hus og boder ble malt i rekke 4,5,7 og 8.
- Gjennomført årlig kontroll og rensing av renner og nedløpsrør på hus og garasjer og boder ble utsatt til februar 2025.
- Styret har behandlet og godkjent søknader om å få installere varmepumper og innstallering av ladestasjoner for EL biler. Det er klargjort for ytterligere 8 ladestasjoner på P7 som er den nederste parkeringsplassen.
- Oppfølging av forsikringssaker vedr. lekkasjer, rørbrudd og følgeskader. I forbindelse med rehabilitering av bad anbefaler styret at soil avløpsrør som ligger under badegulvet blir skiftet. Borettslaget vil da gi et tilskudd på kr. 6000,- til andelseier.
- Borettslaget og barnehagfen har hver for seg søkt og fått godkjent oppsetting av skilter for regulering av parkering langs vei fra fotgjengerfelt ved busstopp.
- Utført vedlikehold av grøntanlegg og belysning i fellesområder.
- Utført vedlikehold av lekeplasser og påkrevet utskifting av utstyr.
- Utført vedlikehold og oppmerking av parkeringsplasser.
- Styret har gått til innkjøp av kostemaskin som andelseierne kan bruke ved behov. Denne er plassert i trapperommet ved fellesgarasjen.
- Borettslaget byttet i høst leverandør av brøyte- og saltetjenester. Ny leverandør er

Bergen Vaktmestertjenester.

- Det er nå tilrettelagt for etablering for sortering og innsamling av matavfall i borettslaget.

- Opparbeidelse av ballplass som det ble budsjettet for i 2025 ble utsatt av budsjettensyn.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16368633139

Lånebeskrivelse: DNB serielån - refinansiering

Lånetype: Serielån

Rentesats: 5,04%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 197 307,13

Total saldo lån: 16 962 609,00

Innfrielsesdato: 01.01.2049

Andel fellesgjeld pr. 12.12.2025: 197 307,13

Total fellesgjeld for Sørås Borettslag pr. 12.12.2025: 16 962 609,00

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysning av forkjøpsrett 8506,- kroner dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet for 2024 viser et negativt årsresultat på kr. 2 852 245,- mot et budsjettet underskudd på kr. 2 335 450,-. Negativt resultat og ytterligere negativt resultat enn budsjettet er pga ytterligere vedlikehold enn planlagt. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av

bygningene. Borettslaget har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 2 935 487,-.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Følgende fremkommer vedrørende husdyrhold i vedtekter/husordensregler for borettslaget:

Hundehold: Hunder skal føres i bånd ved lufting. Fører skal medbringe plastpose for fjerning av etterlatenskaper på borettslagets fellesarealer. Det samme gjelder også for "private" utearealer.

Kattehold: Katter skal være kastret/sterilisert.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnadsarbeid igangsettes og ledes av dugnadsleder gjerne koordinert gjennom tillitsmannsapparatet.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 312 i Bergen kommune. Andelsnr. 35 i Sørås
Borettslag med orgnr. 931374621

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/120/312:

16.02.1983 - Dokumentnr: 4061 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

19.07.2016 - Dokumentnr: 660629 - Erklæring/avtale

Bruksrett til garasjenummer 5 for andelsnummer 66

19.07.2016 - Dokumentnr: 660646 - Erklæring/avtale

Bruksrett til garasjenummer 8 for andelsnummer 90

19.07.2016 - Dokumentnr: 660664 - Erklæring/avtale

Bruksrett til garasjenummer 7 for andelsnummer 84

19.07.2016 - Dokumentnr: 660674 - Erklæring/avtale

Bruksrett til garasjenummer 6 for andelsnummer 78

16.02.1983 - Dokumentnr: 3959 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:120 Bnr:148

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 869670 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:120 Bnr:312

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bolighus datert 02.12.1982.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er ikke samsvar med tegningene og dagens løsning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er påført et tilbygg ved adkomstpartiet hvor bad og entré i 1. etasje er utvidet. Dette er søknadspliktig tiltak og det kan ikke finnes dokumentasjon på at det er søkt og godkjent hos Bergen kommune. I 2. etasje er

opprinnelig inntegnet bod innlemmet i næværende hovedsoverom, dette er søknadspliktig endring. Det er også satt inn et ekstra takvindu i rommet, dette er også en søknadspliktig fasadeendring, og det finnes ikke dokumentasjon på at dette er søkt og godkjent hos Bergen kommune.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.1982.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Privat til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til 2 etasjes rekkehus med tilhørende sportsboder, samt bosshus.

Eiendommen er ihht kommuneplanens arealdel avsatt til byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4705101	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B8 3	- Endelig vedtatt arealplan	29.10.1981	98,8 %	
4700000	30	YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST 3	- Endelig vedtatt arealplan	14.04.1980	1,2 %	

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	37,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62000000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	31,2 %
62000000	2011 - Kjøreveg	6,7 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62000000	190 - Andre sikringssoner	37,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
--------	----------	----------	--------	-------------

4700207 31 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 296 190870024 22.09.1988

Kommuneplan

PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivele Områdenavn Dekningsgrad

65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H220_7 Fana skytterlag - gul sone 54,9 %

65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 17,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød sone 5,6 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

4700010 31 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 311 MFL., SØRÅSHØGDA 3 200800485:

Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 2009 vedr. YTREBYGDA. GNR 120 BNR 311 MFL., SØRÅSHØGDA.

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461: Planlegging igangsatt med kommuneplanens arealdel KPA 2027.

4700003 31 YTREBYGDA. NORDÅS ØST, SØRÅSHØGDA GRENDASKOLE, GRENSEARRONDERINGER 3: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1981 vedr. YTREBYGDA. NORDÅS ØST, SØRÅSHØGDA GRENDASKOLE, GRENSEARRONDERINGER.

5635000 32 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, STORHEIA NORD 3: Endelig vedtatt bebyggelsesplan iht. reguleringsplan fra 1983 vedr. YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, STORHEIA NORD.

4700004 31 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 94-154, NORDÅS OMRÅDE ØST 3: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1982 vedr. YTREBYGDA. GNR 120 BNR 94-154, NORDÅS OMRÅDE ØST.

4700008 31 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 202, BARNEHAGETOMT PÅ SØRÅSHØGDA 3 190230301: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1993 vedr. YTREBYGDA. GNR 120 BNR 202, BARNEHAGETOMT PÅ SØRÅSHØGDA.

4705401 31 YTREBYGDA. GNR 121 BNR 260, NORDÅS OMRÅDE ØST, ENDRING AV UTBYGGINGSPLAN 3 199614913: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1994 fra YTREBYGDA. GNR 121 BNR 260, NORDÅS OMRÅDE ØST, ENDRING AV UTBYGGINGSPLAN.

5635200 31 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, SØRÅS, PLAN FOR UTBYGGING 3

190431079: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1995 vedr. YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, SØRÅS, PLAN FOR UTBYGGING.

3140000 30 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 1-4 MFL., SØRÅS 3: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1973 vedr. YTREBYGDA. GNR 120 BNR 1-4 MFL., SØRÅS.

4705000 31 YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B9 OG B10 (BEBYGGELSESPLAN) 3: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1980 vedr. YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B9 OG B10 (BEBYGGELSESPLAN).

8050000 30 YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL 3 190710649: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 1991 vedr. YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL.

4700002 31 YTREBYGDA. NORDÅS ØST, DEL AV FELT B-8 3: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1981 vedr. YTREBYGDA. NORDÅS ØST, DEL AV FELT B-8.

60700000 34 FANA/YTREBYGDA. GNR 119, 120, RÅDAL SENTRUM/LAGUNEN 3 202220578: Endelig vedtatt områderegulering fra 2015 vedr. FANA/YTREBYGDA. GNR 119, 120, RÅDAL SENTRUM/LAGUNEN.

4700005 31 YTREBYGDA. NORDÅS ØST, DEL AV FELT B-8, ENDRING 3: Endelig vedtatt mindre reguleringsendring fra 1981 vedr. YTREBYGDA. NORDÅS ØST, DEL AV FELT B-8, ENDRING.

70200000 35 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 2 MFL., SØRÅSBROTET 10 202220622: Uaktuell/trukket.

18160000 30 YTREBYGDA/FANA. GNR 119, E 39/R 580 RÅDAL - SØRÅS 4: Utgått/erstattet.

65540000 35 FANA/YTREBYGDA. GNR 120 BNR 153 MFL., RV 580 FV 582 OG FV 179 SØRÅSKRYSSET 2 202220523: Planforslag detaljregulering vedr. FANA/YTREBYGDA. GNR 120 BNR 153 MFL., RV 580 FV 582 OG FV 179 SØRÅSKRYSSET.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningssnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

120/457 23641976-1 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 29.03.2019 201906361:

Det er gitt igangsettelsestillatelse på tilbygg bolig i 2019 i Søråshøgda 430B.

120/305 139564782-2 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 25.02.2025 202418784:

Det er gitt igangsettelsestillatelse på tilbygg bolig i 2025 i Søråsbrotet 20.

Andre opplysninger

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

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

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 506 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 896 (Omkostninger totalt)

18 796 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 596 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 499 896 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 508 796 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 511 596 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 896

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Digital annonsering
- 8 500 Kommunale opplysninger
- 26 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 900 Visninger per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

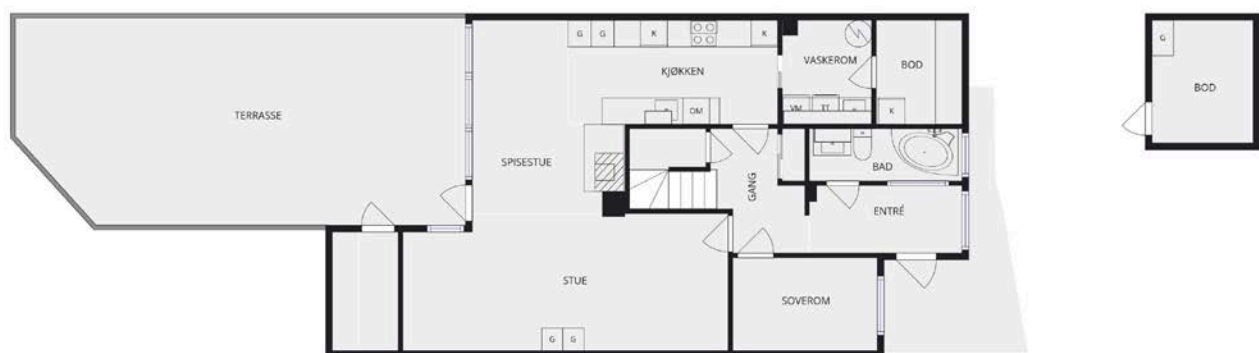
Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

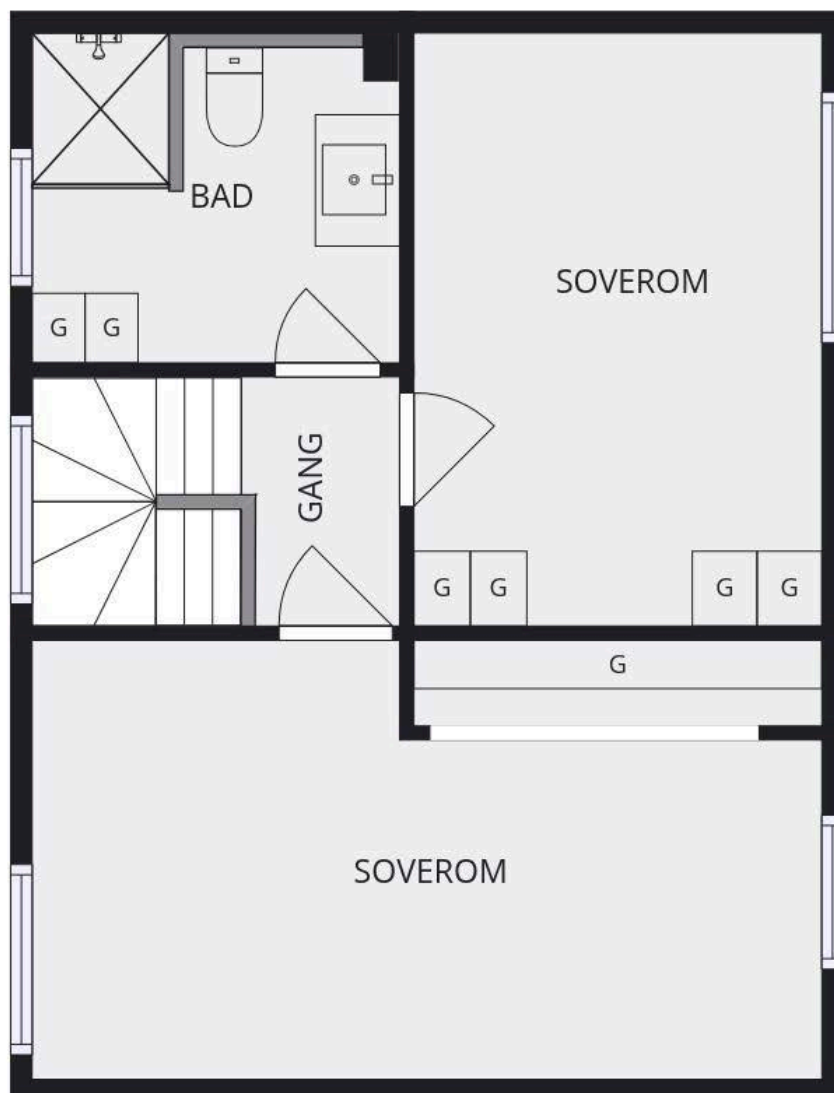
Salgsoppgavedato

22.01.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

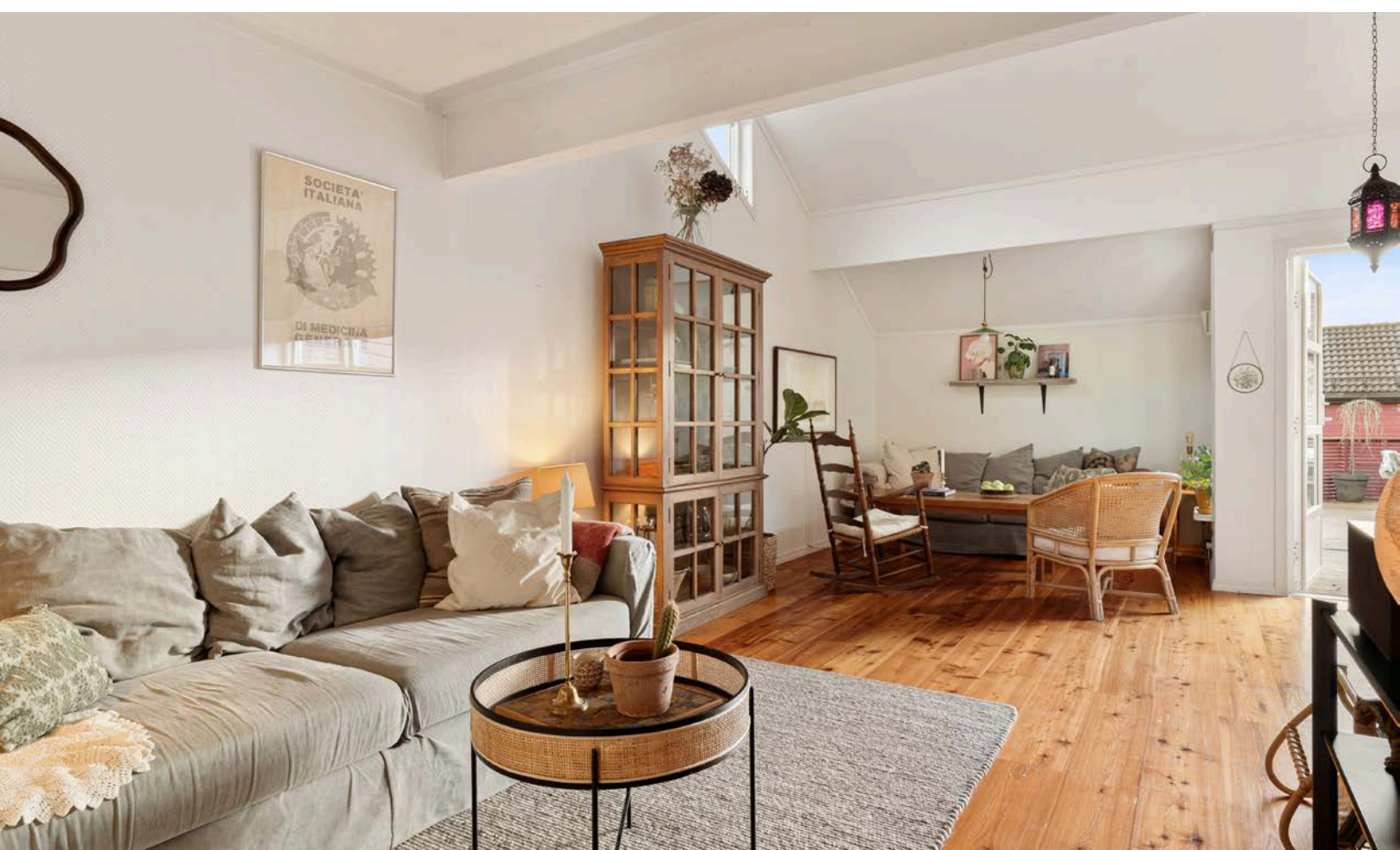


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







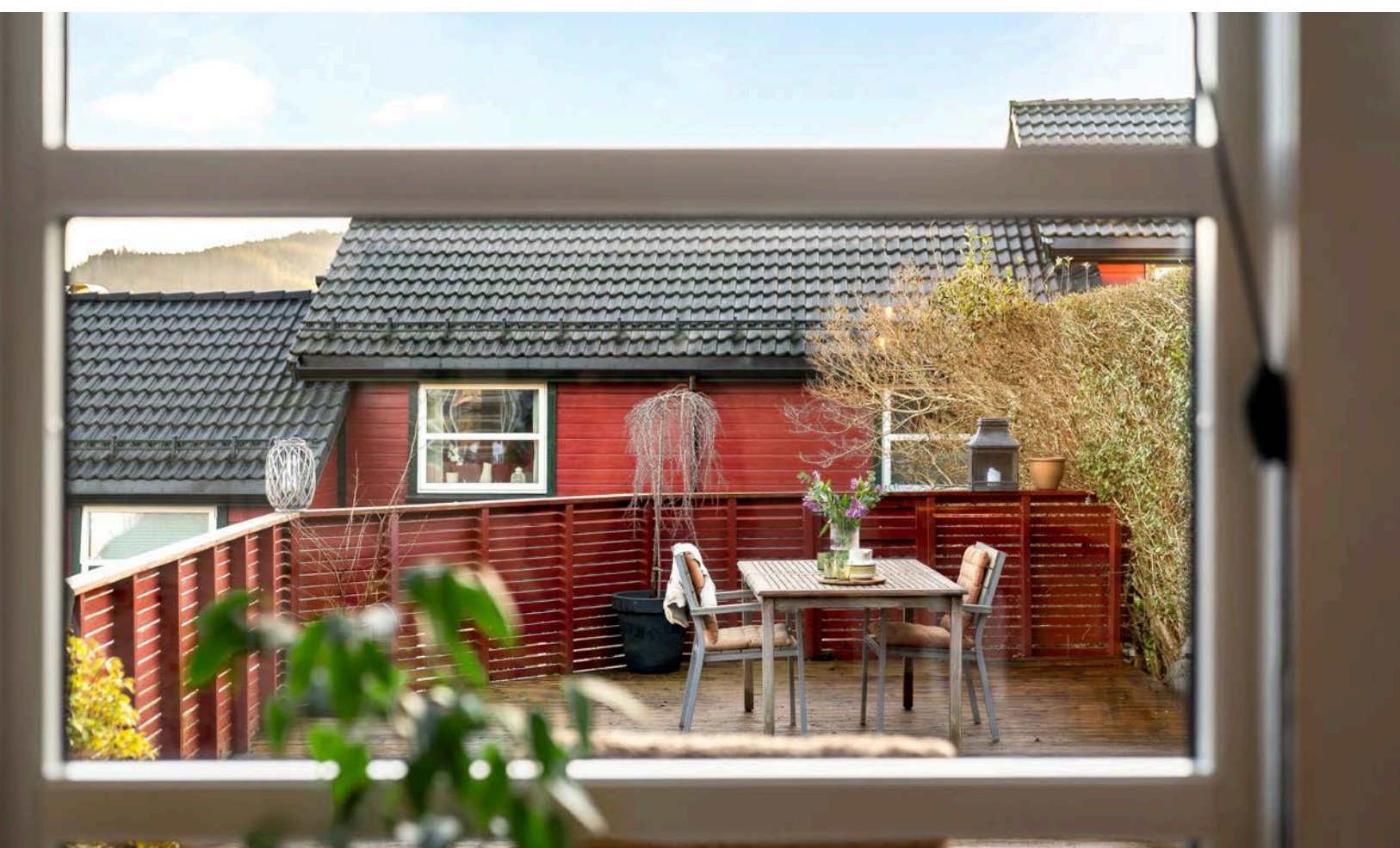




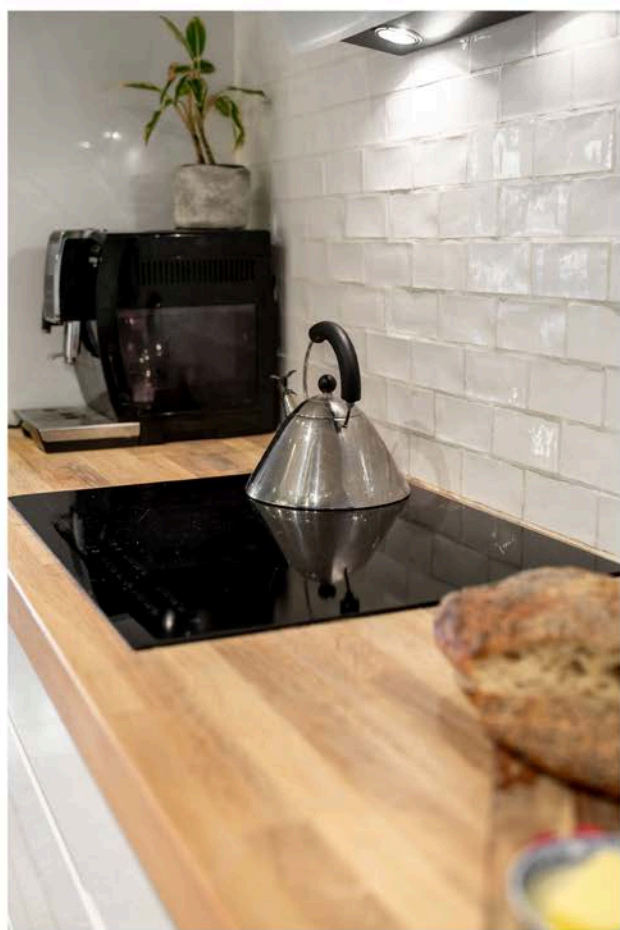






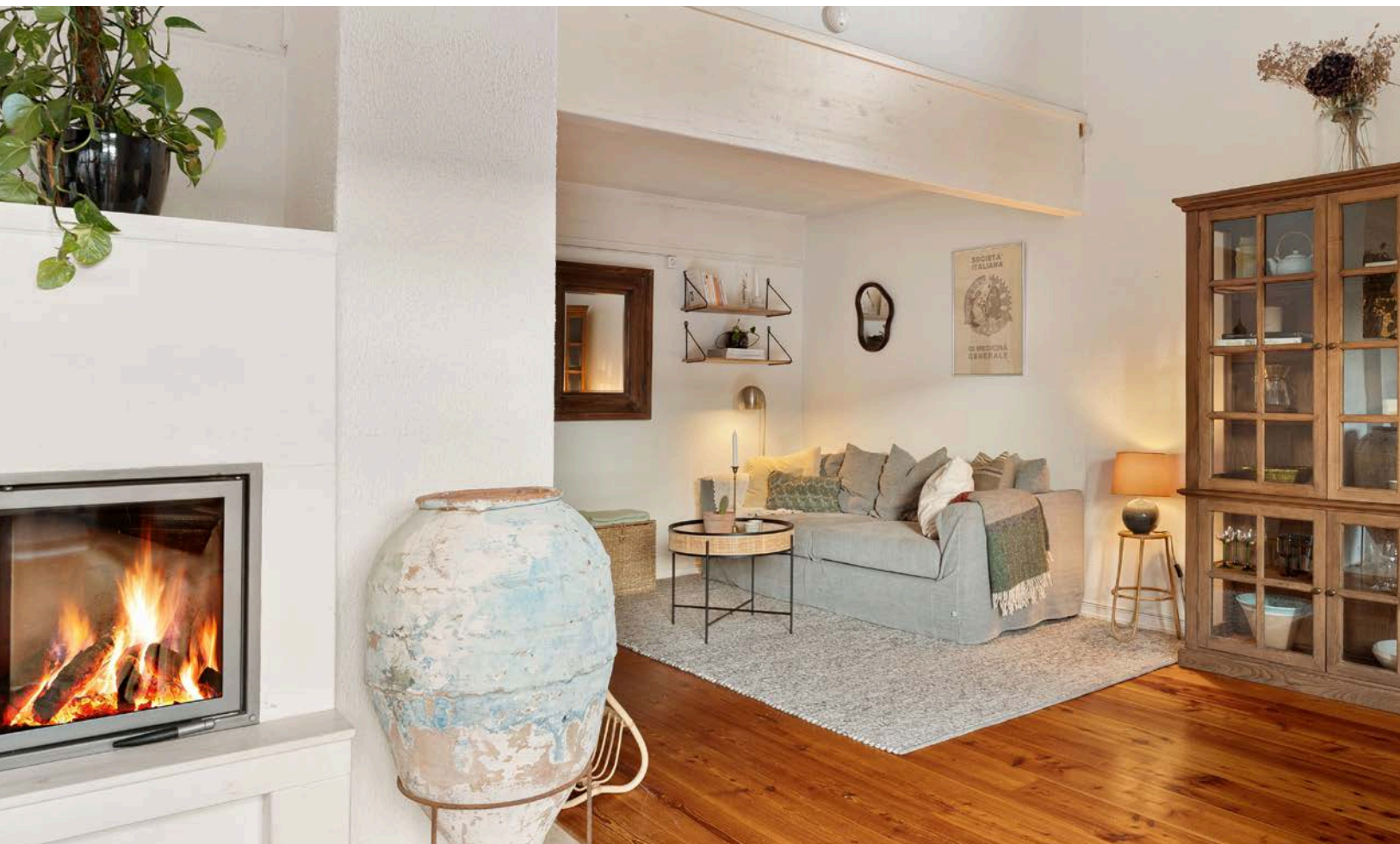






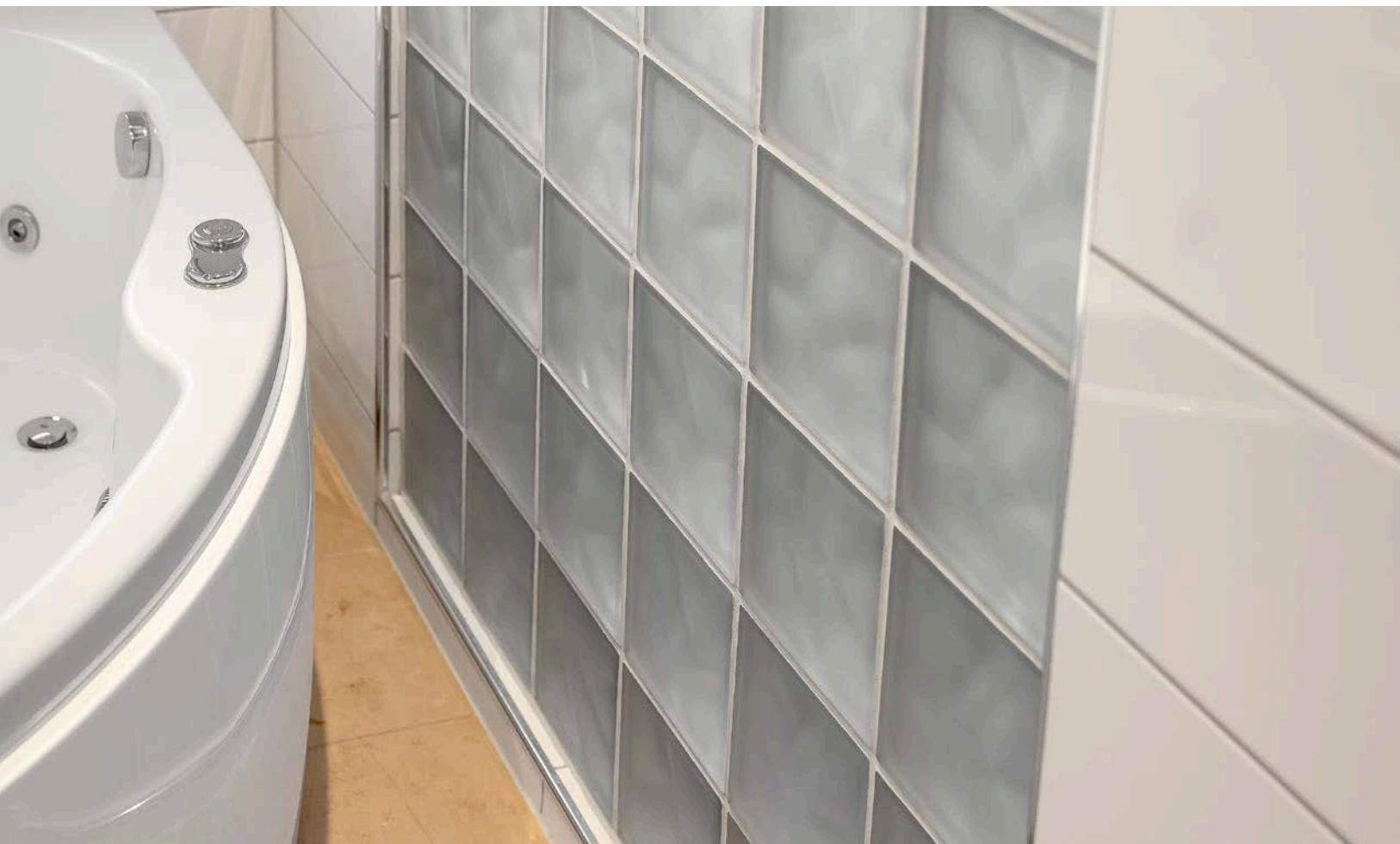








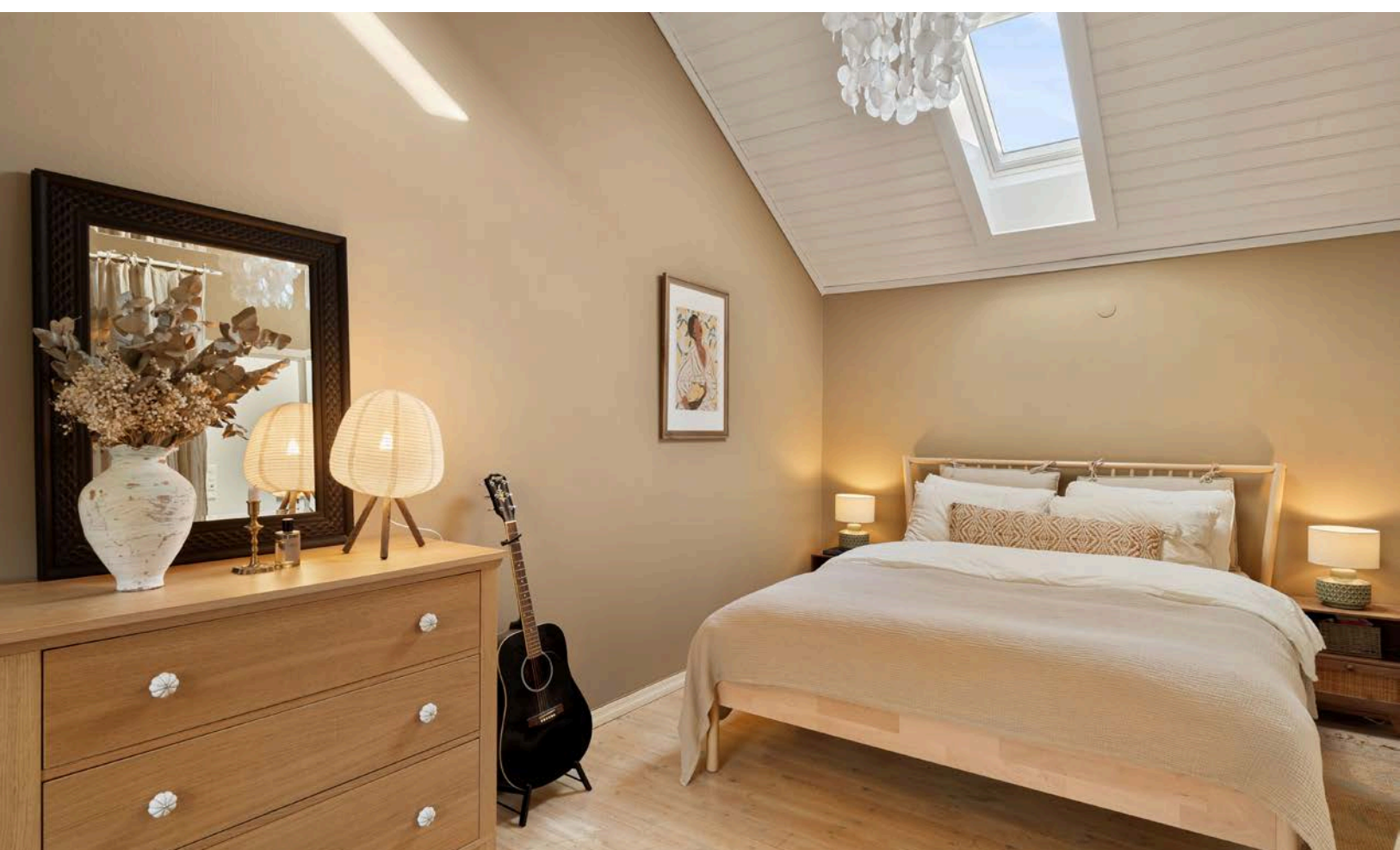












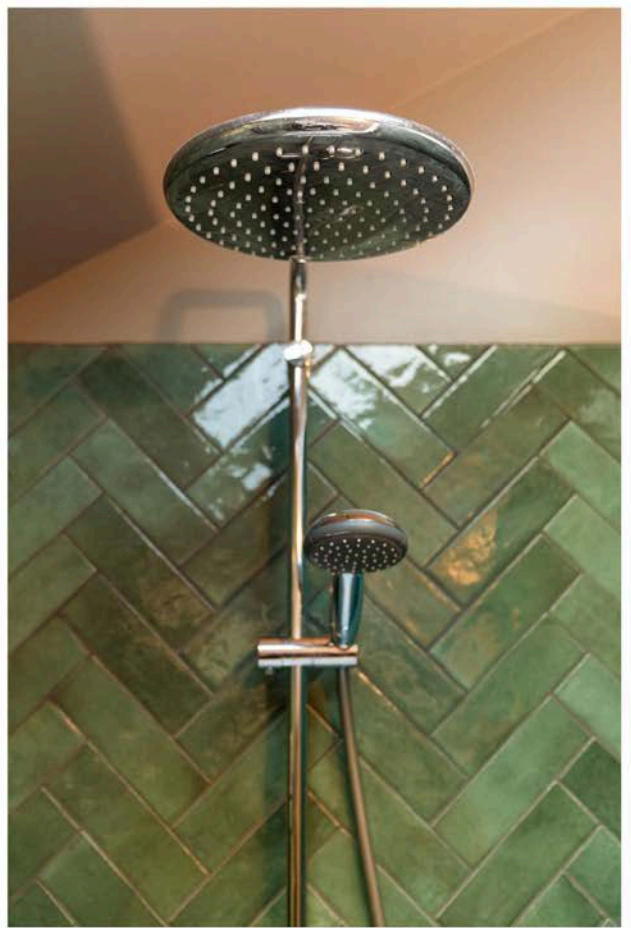




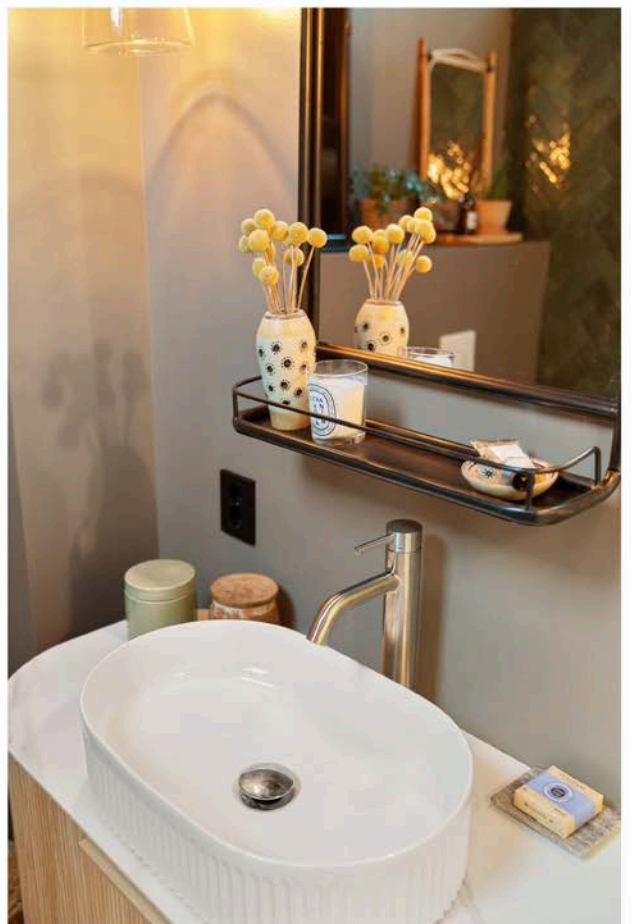








C 1



C 1

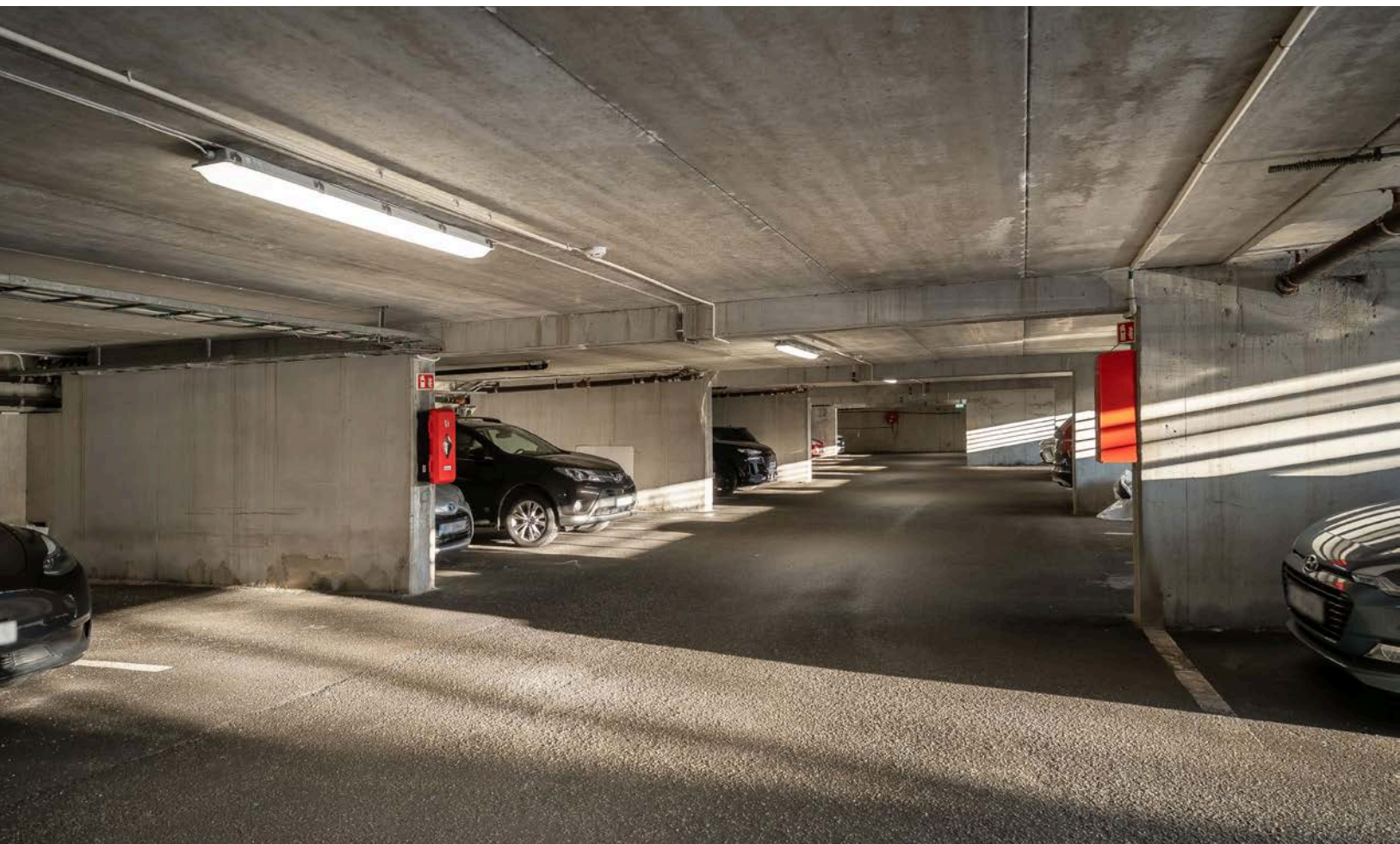


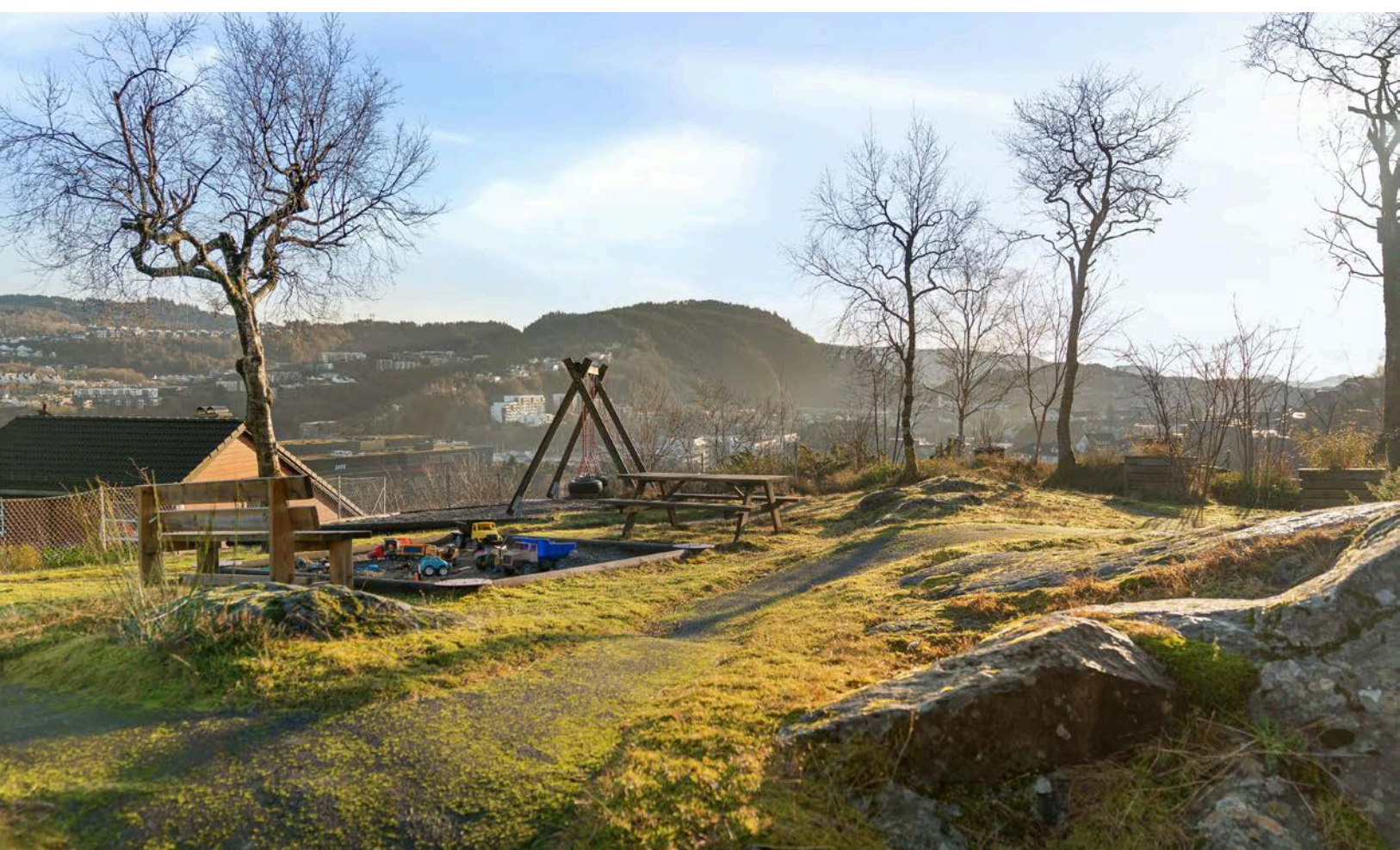




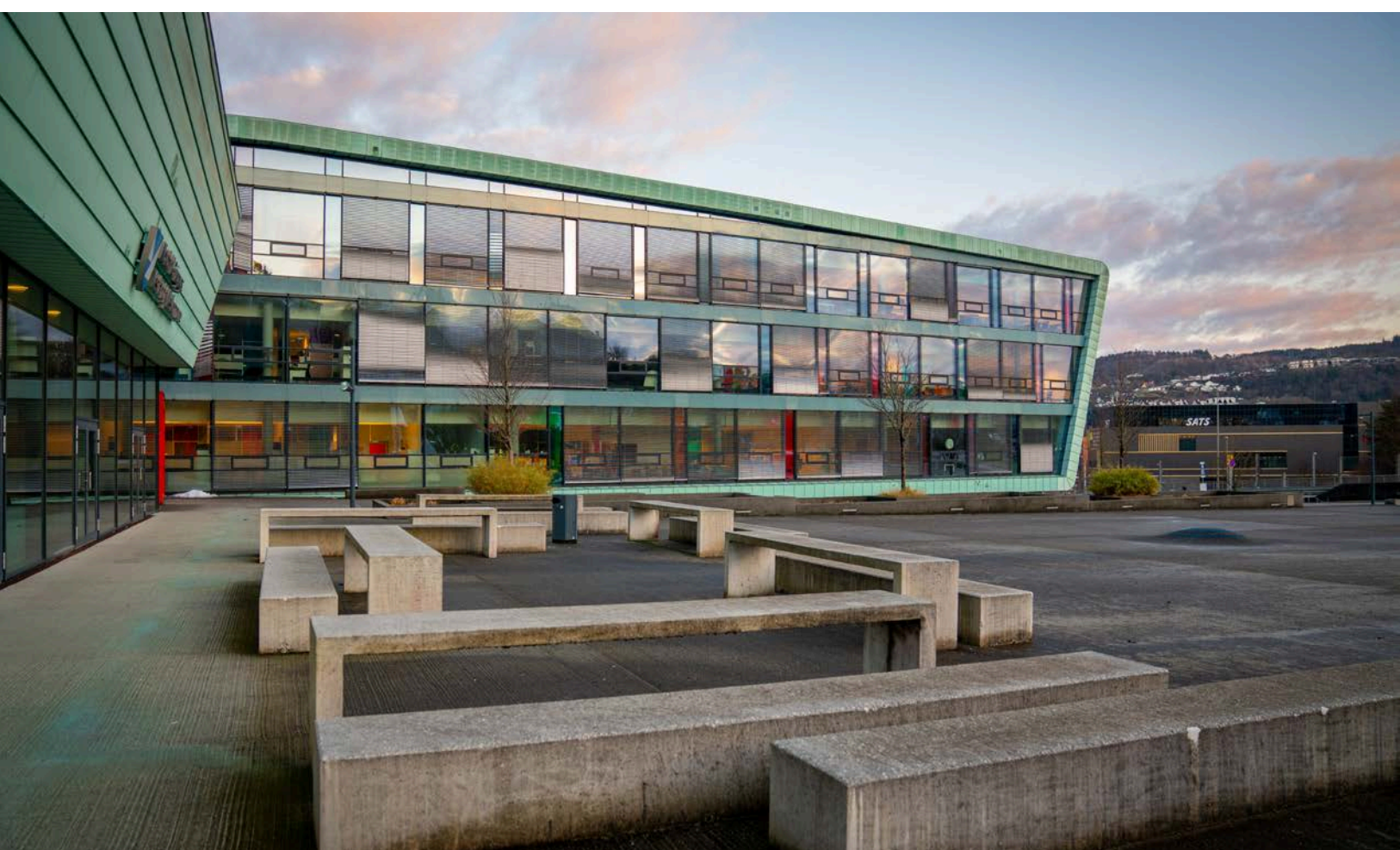














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus - Borettslag

 Søråshøgda 364, 5235 RÅDAL

 BERGEN kommune

 gnr. 120, bnr. 312

 Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1047

Referansenummer: FU9319

Autorisert foretak: TBDU AS



 NITO

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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Borettslag - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i 1 etasje fra 2005, nytt vindu på soverom.
Vinduer på soverom på loft er byttet i 2023/2024.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Terrasse med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 45m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, furu gulv, fliser.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, malt panel, malt mur. Himling: Malt platekledning, malt panel.
Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.
Skorstein i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Lettelement peis med glassfront. Peisinnsats er rentbrennende. Peisinnsats er fra 2007.
Feieluke er plassert i stue/kjøkken.
Boligen har malt tretrapp.
Formpresset slett/profilert dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte).
Flere innerdører med glassfelt.
Det er variabel alder på innerdører. Flere innerdører er av nyere årgang. Innerdørene er montert på eksisterende dørkarmer.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
TG2-Fuktutsvelling i nedre del av badedør i hoved-etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3.8m2
Badet ble innredet i 2009 i regi av tidligere eier.
Dokumentasjon/faktura foreligger ikke.
Veggene har fliser. Taket er malt, fliser i skråtak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Gulvet er tilnærmet flatt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, toalett og badekar.
Avtreksventil i vegg. Tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt i entre uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom - 4.4m2
Vaskerom med ukjent alder.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt med laser. gulvet er tilnærmet flatt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, benkeplate.
Avtreksventil med uttak fra ventilasjonsrør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende

konstruksjoner. Tilstøtende vegg mot vanninstallasjoner er mot bad som er flislagt.

Bad - 6m2

Bad er renoveret i 2024.
Dokumentasjon: sjekklister og bilder.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4cm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Avtreksventil i vegg.
Det er fremdeles garanti på utført arbeid, det er ingen tegn på avvik i tettesjikt. Det er derfor ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvik Mano kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans.
Flere fronter i frostet glass. Heltre benkeplate, stål vaskeku, ventilator. Fliser over benkeplate.
Integrerte hvitevarer - kjøleskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger til bad på loft er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger til vaskerom, kjøkken og bad i 1 etasje er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap i entre.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre, begge bad og på kjøkken. Varmekabler i entre er oppdelt i to soner.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus - Borettslag

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt takstmann for kontroll/gjennomgang.

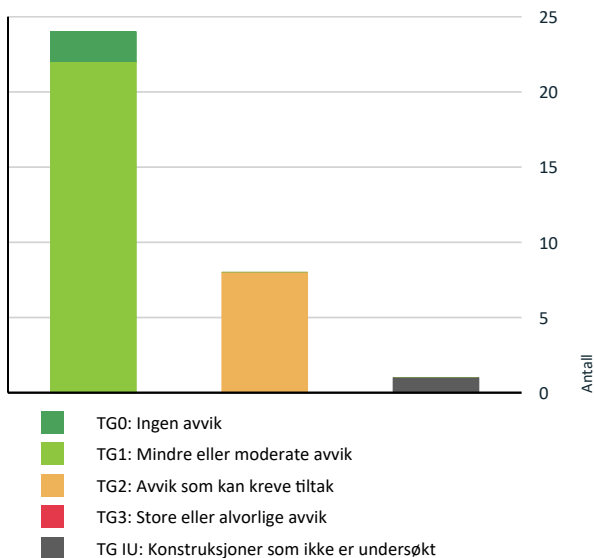
Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt takstmann for kontroll/gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom - 4.4m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom - 4.4m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom - 4.4m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom - 4.4m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus - Borettslag

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom - 4.4m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad - 3.8m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad - 3.8m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad - 3.8m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS - BORETTSLAG



Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: PropCloud

Standard

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

Vedlikehold

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i 1 etasje fra 2005, nytt vindu på soverom.
Vinduer på soverom på loft er byttet i 2023/2024.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 45m2



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, furu gulv, fliser.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, malt panel, malt mur. Himling: Malt platekledning, malt panel.
Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.



Hakk i flis på kjøkken, ved peis.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Lettelement peis med glassfront. Peisinnsats er rentbrennende. Peisinnsats er fra 2007.
Feieluke er plassert i stue/kjøkkenen.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Formpresset slett/profilert dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte).
Flere innerdører med glassfelt.
Det er variabel alder på innerdører. Flere innerdører er av nyere årgang. Innerdørene er montert på eksisterende dørkarmer.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
TG2-Fuktutsvelling i nedre del av badedør i hoved-etg.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD - 3.8M2

Generell

Badet ble innredet i 2009 i regi av tidligere eier.
Dokumentasjon/faktura foreligger ikke.

1 ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt, fliser i skråtak.

Vurdering av avvik:

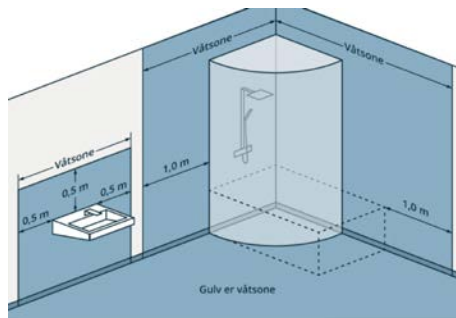
- Det er avvik:

Vindu og glassbyggerstein er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man bør være forsiktig med vannsøl v/ vindu og glassbyggerstein.
Glassbyggerstein er ikke fuktbestandig.



1 ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Gulvet er tilnærmet flatt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet fallforhold til sluk bør badegulv utbedres. Det vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av badegulv på ett bad som er eldre enn 10 år.

1 ETASJE > BAD - 3.8M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD - 3.8M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og badekar.

1 ETASJE > BAD - 3.8M2

! TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i vegg. Tilluft under dør.

1 ETASJE > BAD - 3.8M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre uten å påvise unormale forhold.

1 ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

Generell

Vaskerom med ukjent alder.

1 ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende overflater på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør behandles/males.

1 ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt med laser. gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fall må utbedres i forbindelse med renovering av vaskerom.

1 ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



1 ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, benkeplate.

1 ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

! TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil med uttak fra ventilasjonsrør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spaltes/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > VASKEROM - 4.4M2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg mot vanninstallasjoner er mot bad som er flislagt.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD - 6M2

Generell

Bad er renovert i 2024.
Dokumentasjon: sjekklister og bilder.



LOFT > BAD - 6M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

LOFT > BAD - 6M2

TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

LOFT > BAD - 6M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l



LOFT > BAD - 6M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

LOFT > BAD - 6M2

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i vegg.

LOFT > BAD - 6M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er fremdeles garanti på utført arbeid, det er ingen tegn på avvik i tettesjikt. Det er derfor ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN - 45.6M2

TG 1 Overflater og innredning

Kvik Mano kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Flere fronter i frosted glass. Heltre benkeplate, stål vaskekum, ventilator. Fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer - kjøleskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN - 45.6M2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger til bad på loft er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger til vaskerom, kjøkken og bad i 1 etasje er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 grunnet alder, tiltak må påberegnes på sikt.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entre.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre, begge bad og på kjøkken. Varmekabler i entre er oppdelt i to soner.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent, det foreligger el kontroll fra BKK datert oktober 2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilbø eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

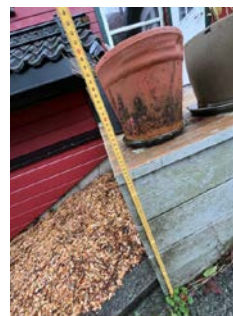
Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

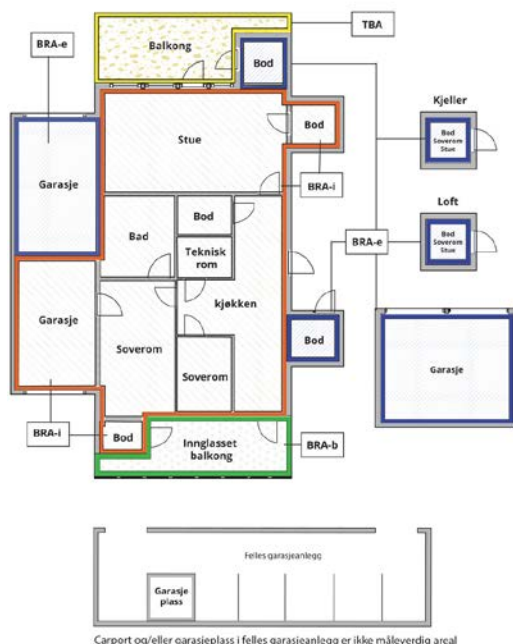
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus - Borettslag

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	82			82	
Loft	41			41	
SUM	123				
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré - 5m2, gang/trapp - 7.7m2, bad - 3.8m2, vaskerom - 4.4m2, soverom - 6.9m2, stue/kjøkken - 45.6m2, bod - 3.8m2	Bod - ikke målbar	
Loft	Gang/trapp - 5.1m2, bad - 6m2, soverom - 11.9m2, soverom - 17.5m2		

Kommentar

1 etasje
Entré - 5m2
Gang/trapp - 7.7m2
Bad - 3.8m2
Vaskerom - 4.4m2
Soverom - 6.9m2
Stue/kjøkken - 45.6m2
Bod - 3.8m2

Loft
Gang/trapp - 5.1m2
Bad - 6m2
Soverom - 11.9m2
Soverom - 17.5m2

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt takstmann for kontroll/gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny varmtvannstank i 2022. Arbeidet ble utført av Lindtner VVS AS.
Utbedring av avvik på BKK kontroll i 2021. Arbeidet ble utført av O. Solberg Thomsen AS.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod - 6.8m2	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt takstmann for kontroll/gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus - Borettslag	119	4
Utvendig bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Ingrid Toft	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	120	312		0	42962.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søråshøgda 364

Hjemmelshaver

Sørås Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØRÅS BORETTSLAG	931374621		Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Toft Ingrid Kragh

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

35

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Søråshøgda i Rådal, i et veletablert boligområde med variert bebyggelse og gode solforhold. Området er rolig og oversiktlig, med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til dagligvarebutikker, Lagunen Storsenter, skoler og barnehager, samt gode kollektivforbindelser med buss og Bybanen i nærheten. Beliggenheten gir også enkel tilgang til nærliggende grøntområder og turterreng, og kombinerer dermed praktisk hverdagslogistikk med et behagelig bomiljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (4705101). Formål: Bolig.

Planid: 4705101.

Planens navn: YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B8.

Type plan: Mindre reguleringsendring.

Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt).

Vedtak i kraft: 29.10.1981.

Om tomten

Tomt:

Tomtearealet er felles for borettslaget.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplasser, ballplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:

Parkering på fellesområde.

Opplysninger fra boliginfo:

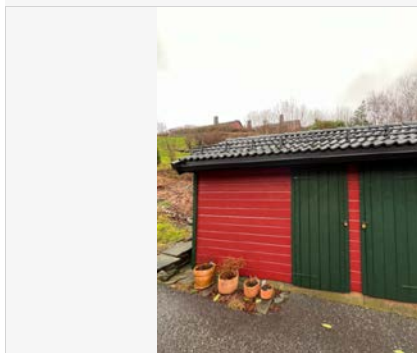
Alle boligene har rett på en fast p-plass tilknyttet boligen. Denne plassen kan enten være i garasje eller utvendig P-plass. Det betales leie for fast plass i garasjen. Det betales ikke leie når den faste P-plassen er utvendig. Dersom en leier 1 ekstra utvendig plass betales det leie for denne. Det er 1 måneds gjensidig oppsigelse av ekstra utvendig P-plass. Alle andelseierne har mulighet til å få montert ladestasjon på sin primære parkeringsplass, eller ved utvendig plass som er tilrettelagt for lading.

Tilhørende uteareal:

Tilhørende uteareal er opparbeidet med terrassedekke, mur/bed med div prydbusker/beplantning.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ingrid Kragh Toft

Boligen

Søråshøgda 364
5235 RÅDAL

4601-120/312/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Vest Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet i 2. etg. ble totalrenovert

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble byttet

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Har observert ett skjeffgkre i min botid. De jeg kjøpte boligen av opplyste ikke om dette. Har ikke vært sjenerende.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Vest Røreleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle rør ved badet oppe. Nytt rør-i-rør system til bad

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tidligere eier opplevde tilbakeslag i pipen når sentralavtrekket stod på mer enn laveste innstilling. Jeg har ikke opplevd dette så lenge jeg har bodd her.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Dimmbare lyspærer på kjøkkenet har flimret

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vest rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Helt nytt elektrisk annlegg på badet i 2. etg. Tidligere eier utbedret pålegg etter el-kontroll. Skiftet en automatsikring. Arbeidet ble utført av O Solberg Thomsen Eftf Autorisert Installatør AS

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vet at taket er byttet av borettslaget, men vet ikke når dette arbeidet ble utført.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Borettslaget er i regi av dette

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Badekarsproppen fungerer ikke, har brukt en sugekopp for å åpne sluket.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00120-0312-0000-000
Eiendommens adresse	Søråshøgda 417
Eier	SØRÅS BORETTSLAG , 931374621 Postb, 7439 TRONDHEIM N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	189673915KR	0.0026	493 152,00	123 288,00
Abonnementsgebyr vann	11191m2	7.71	86 282,61	21 747,79
Stipulert mengde vann	14545m3	11.44	166 394,80	41 940,49
Abonnementsgebyr avløp	11191m2	10.62	118 848,42	29 956,15
Stipulert mengde avløp	14545m3	15.64	227 483,80	57 338,26
Fellesbeholdere - antall kilo	355 kg	2.22		789,84
Fellesbeholdere - antall kilo	610 kg	2.22		1 357,19
Fellesbeholdere - antall kilo	550 kg	2.22		1 223,70
Fellesbeholdere - antall kilo	530 kg	2.22		1 179,20
Fellesbeholdere - antall kilo	725 kg	2.22		1 613,05
Fellesbeholdere - antall kilo	2435 kg	2.22		5 417,63
Fellesbeholdere - antall kilo	545 kg	2.22		1 212,57
Fellesbeholdere - antall kilo	870 kg	2.22		1 935,66
Komm.påslag-etterdrift deponier	93 pr.enhet	105.00	9 765,00	2 441,25
Papircontainer hver 14.dag	1 container	9769.64	9 769,64	2 442,41
Renovasjon grunnpris	93 Pr.enhet	2865.15	266 459,03	66 614,76
Total ekskl. mva			1 378 155,25	360 497,94
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

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



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

12.12.2025 10:34:01

Toft, Ingrid Kragh
SØRÅSHØGDA 364, 5235 RÅDAL

Vår ref.: 0722-1-35
Dato: 12.12.2025

Deres henvendelse av 12.12.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 35 i Sørås Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sørås Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	931374621
Seksjons-/andelsnr.:	35
Seksjons-/andelseier:	Toft, Ingrid Kragh Toft, Alex Constantin Kragh
Adresse:	SØRÅSHØGDA 364, 5235 RÅDAL

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA 61650091

Fellesutgifter:

TV og internett	379,00	Månedlig
Garasjeleie i fellesgarasje	151,00	Månedlig
Felleskostnader	6 742,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 7 272,00

Restanse felleskostnader

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

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

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	16368633139
Lånebeskrivelse:	DNB serielån - refinansiering
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,04%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	197 307,13
Total saldo lån:	16 962 609,00
Innfrielsesdato:	01.01.2049

Fellesgjeld pr. 12.12.2025: 197 307,13

Total fellesgjeld for Sørås Borettslag pr. 12.12.2025: 16 962 609,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Bergitte Reiersen
Styreleders e-post: bergitte@hotmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	214 978
Andel formue pr 31.12.2024	37 723

Bygning/eiendom

Byggeår 1982
Gårds-/bruksnr: 120/312

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.

Alle leilighetene har rett på en fast p-plass tilknyttet leiligheten. Denne plassen kan enten være i garasje eller utvendig P-plass. Det betales leie for fast plass i garasjen. Det betales ikke leie når den faste P-plassen er utvendig. Dersom en leier 1 ekstra utvendig plass betales det leie for denne. Det er 1 måneds gjensidig oppsigelse av ekstra utvendig P-plass. Alle andelseierne har mulighet til å få montert ladestasjon på sin primære parkeringsplass, eller ved utvendig plass som er tilrettelagt for lading.

Styret har oppdatert praktisk info om borettslaget i Lettstyrt. Her finnes relevant informasjon og svar på spørsmål som styret vanligvis mottas fra megler.

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

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

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

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

Med hilsen

BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	722	SØRAS BORETTSLAG (0722)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	3 652 000	49 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 720 000	23 %
Driftskostnader	2 128 730	29 %
Renter lån	949 800	13 %
Avdrag lån	721 800	10 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-1 793 740	-24 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	7 378 590	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 2025



BOB BBL
desember 2024

HUSORDENSREGLEMENT

FOR

SØRÅS BORETTSLAG

1 KJØRING OG PARKERING I GANGVEIENE

Kjøring i gangveiene er forbudt utenom nødkjøring. Med nødkjøring menes syketransport eller ved større og/eller tyngre vareleveranser.

Mellom klokken 2100 og klokken 0700 er det innkjøringsforbud for biler og motorsykler, unntatt for kjøring for bevegelseshemmede. Parkering skal ikke forekomme inne i gangveiene eller foran boligene.

Borettslagets parkeringsplasser kan ikke benyttes til oppbevaring av uregistrerte kjøretøy.

2 FERDSEL I GARASJEN

Barn har ikke adgang i garasjen uten ifølge med voksne.

3 BALLSPILL

Alt ballspill foregår på borettslagets ballplasser.

4 SNØMÅKING

Beboerne har plikt til å måke og eventuelt strø foran eget hus. Styret har ansvar for at fellesarealene blir måket og strødd.

5 DUGNAD

Dugnadsarbeid igangsettes og ledes av dugnadsleder gjerne koordinert gjennom tillitsmannsapparatet.

6 FELLESAREALET

Beboerne er pliktige til å påse at lagets fellesanlegg blir holdt i skikkelig stand. Feil eller mangler skal rapporteres til et av styrets medlemmer. Planer for oppsetting av

murer, leegger, gjerder og tørkestativ må forelegges styret til skriftlig godkjenning. Det samme gjelder for enhver fjerning av vegetasjon.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre gjenstander leveres der det finnes egnede beholdere for dette formålet. Borettslaget har egne beholdere for plast.

7 HUNDEHOLD

Hunder skal føres i bånd ved lufting. Fører skal medbringe plastpose for fjerning av etterlatenskaper på borettslagets fellesarealer. Det samme gjelder også for "private" utearealer.

8. KATTEHOLD

Katter skal være kastret/sterilisert.

9 BILVASK

Bilvask med miljøfarlige vaske-/avfettingsmidler skal ikke foregå på borettslagets områder av hensyn til miljøet.

10 AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

11 BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTETE AREALER

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke må benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

12 Grøntarealer inntil husvegger

Det må ikke fylles jord inntil husvegger. Bed og gress må avsluttes med grus eller pukklag mot grunnmur i minimum 10 cm bredde for å motvirke skader på kledning og sørge for at krav til lufting av utforet trekledning på husvegg blir ivaretatt. Dette er viktig for å unngå fuktskader og råte i vegger. Trær og busker må også holdes vekke fra fasaden.

Sist revidert 4.05.16/HR

Vedtekter

for Sørås borettslag org nr 931 374 621 tilknyttet Bob,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17. september 1980, endret på generalforsamling 18. mai 1983, 26. april 1994, 2. mai 2005, 11. mai.2009, 07. mai 2012, 04. mai 2016, 13. mai 2019, 04. mai 2020, 10.05.2021, 02.11.2021 og 05.05.2025 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bob som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 300,-.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

Vedtekter for Sørås borettslag

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, eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Styret har fullmakt til å behandle og godkjenne søknader om montering av varmepumpe i tråd med retningslinjer vedtatt på borettslagets ekstra ordinære generalforsamling.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer,

Vedtekter for Sørås borettslag

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 karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

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

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

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

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

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt. Bygningsmessige endringer som avviker fra opprinnelig konstruksjon skal godkjennes av GF (for noen tiltak har GF gitt styret fullmakt til slik godkjennelse). Vedlikehold og utskifting av slike bygningsmessige endringer er andelseiers ansvar. Eks. på slike endringer: terrasse, gjerde, mur, utvidet inngangsparti, ekstra vindu/takvindu etc.

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

(10) Søknader om bygningsmessige endringer som er godkjent på generalforsamling må iverksettes innen 3 år fra godkjennelse, ellers må det

Vedtekter for Sørås borettslag

søkes på nytt. Dette vil også gjelde tidligere godkjente endringer som ikke er blitt iverksatt.

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 unødigg ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5-3 Forsikringer

Styret er ansvarlig for at borettslagets bygningsmasse er forsvarlig forsikret.

Forsikring av innbo og løsøre omfattes ikke av borettslagets forsikring, men er den enkelte andelseiers ansvar.

Ved skader oppstått som følge av forhold som er borettslagets ansvar (se vedtektenes pkt 5-2) skal borettslaget dekke egenandel overfor forsikringsselskapet.

Ved skader som er oppstått som følge av forhold som er andelseieres ansvar (se vedtektenes pkt 5-1) skal andelseier dekke egenandel overfor forsikringsselskapet.

5-4 Skjeggkre og Sølvkre

Kostnader forbundet med sanering av Skjeggkre og Sølvkre samt forebyggende tiltak i leiligheter skal dekkes av andelseier. Unntak kan gjøres dersom årsak til forekomst skyldes bygningsmessige svakheter. Da dekkes i så fall kostnadene av borettslaget.

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

Vedtekter for Sørås borettslag

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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.

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 gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem 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 vedtaksfør 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,

Vedtekter for Sørås borettslag

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

Vedtekter for Sørås borettslag

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes 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.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

SØRÅS BORETTSLAG

Sted: Tilriltoppen barnehage

Dato: Mandag 5. mai 2025 kl 18.30

Møtet ble åpnet av: Harald Reksten

Til stede fra styret: Harald Reksten

Kristian Wiik

Bergitte Reiersen

Ewoud Van Veen

Til stede fra BOB: -

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkallingen ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 33

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 34

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Helge Lilletvedt

Vedtak: Helge Lilletvedt ble enstemmig valgt til møteleder av generalforsamlingen.

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Bergitte Reiersen

Vedtak: Bergitte Reiersen ble enstemmig valgt til referent av generalforsamlingen.

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Torunn Hanøy og Ørnulf Vindheim

Vedtak: Torunn Hanøy og Ørnulf Vindheim ble enstemmig valgt til protokollunderskrivere av generalforsamlingen.

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Torunn Hanøy og Ørnulf Vindheim

Vedtak: Torunn Hanøy og Ørnulf Vindheim ble enstemmig valgt til tellekorps av generalforsamlingen.

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig dagsorden uten bemerkninger.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Rapporten fra styret ble tatt til orientering av generalforsamlingen.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble behandlet og enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag: Samlet honorar på kr 250.000,-

Vedtak: Generalforsamlingen godkjenner samlet honorar på kr 250.000,-

5. Valg av styre

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Harald Reksten	2024-2025
Styremedlem	Kristian Wiik	2023-2025
Styremedlem	Bergitte Reiersen	2024-2026
Styremedlem	Ewoud Van Veen	2024-2026

Forslag til kandidater:

Bergitte Reiersen som styreleder for perioden 2025-2026.

Lucas Eskilsson, rekke 11, som styremedlem for perioden 2025-2027.

Tyri Aukland, rekke 9, som styremedlem for perioden 2025-2027.

Thomas Lie Larsen, rekke 7, som styremedlem for perioden 2025-2026.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Vedtak: Generalforsamlingen har enstemmig vedtatt å øke fra 4 til 5 medlemmer, hvorav 1 styreleder og 4 styremedlemmer. Vedtektsendringen er vedtatt enstemmig. Styreleder er valgt enstemmig. 3 styremedlemmer er valgt enstemmig.

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Bergitte Reiersen	2025-2026
Styremedlem	Ewoud Van Veen	2024-2026
Styremedlem	Thomas Lie Larsen	2025-2026
Styremedlem	Tyri Aukland	2025-2027
Styremedlem	Lucas Eskilsson	2025-2027

Sammensetningen i valgkomitéen før dagens valg:

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Leder	Anna Marås Sindre	2024-2025
Medlem	Olav Nåmdal	2024-2025
Medlem	Tyri Aukland	2024-2025

Forslag til kandidater for perioden 2025-2026:

Harald Reksten

Kristian Wiik

Grethe Henneli

Slik er sammensetningen i valgkomitéen etter dagens valg:

Vedtak: Valgkomiteens 3 medlemmer er valgt enstemmig.

Verv	Navn	Periode (fra – til)
Leder	Harald Reksten	2025-2026
Medlem	Kristian Wiik	2025-2026
Medlem	Grethe Henneli	2025-2026

6. Andre saker

1. SH372 Torsvik & Sandvik.

Søknad om utskifting av stuevindu i gavivegg til to-fløyet terrassedør og bygging av terrasse som bygges sammen med eksisterende terrasse utenfor bod.

Søker også om å få disponere en del av nåværende areal for lekeplassen. Areal ønskes opparbeidet med planter, skjerming og noen plante kasser til privat bruk. Grense mellom utvidet disponibelt areal og lekeplass er markert på bilde med blå strek.

Se Vedlegg 1 bakerst i Innkalling og notat med bilder, kart og tegninger som viser fasade, terrasse og forslag til økning av disponibelt uteareal.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler godkjenning av to-fløyet terrassedør og det anbefales å bygge terrasse som bygges sammen med eksisterende terrasse langsetter bod.

Styret anbefaler ikke å godkjenne utvidelse av disponibelt areal utover eksisterende lekeplass areal.

Andelseier må søke kommune om godkjenning for utvidelse av terrasse og av fasade. Styret må få dokumentert at det foreligger byggetillatelse fra kommune før igangsetting av arbeidene.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig at SH372 kan bygge to-fløyet terrassedør, og bygging av terrasse sammen med eksisterende terrasse langsetter bod.

Andelseier må søke kommune om godkjenning for utvidelse av terrasse og av fasade. Styret må få dokumentert at det foreligger byggetillatelse fra kommune før igangsetting av arbeidene.

Forslag til vedtak:

Andelseier får disposisjonsrett til omsøkt areal med formål beplantning, og dispensasjonsretten kan reverseres ved senere vedtak i generalforsamlingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente forslag med 21 mot 10 stemmer.

2. SH358 Christer Holm.

2-værelses leilighet i underetasje til rekke 4. Det søkes om endring av fasade. Eier ønsker å bygge om hele leiligheten med ny planløsning og mulighet for 2 soverom. Det medfører at ny hovedinngang blir plassert der hvor det i dag er dør fra stue til terrasse. Det søkes om

godkjenning for flytting av hovedinngang. Og det søkes om å montere ny dør til nytt soverom som skal bygges der hvor vindfang og entre opprinnelig var plassert.

Se vedlegg 2 bakerst i Innkalling til GF og tegninger som viser nåværende planløsning og fasade samt forslag til ny planløsning.

Endringen som det her søkes om krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler generalforsamlingen å ikke godkjenne søknaden. Dette fordi endring av hovedinngang og fasadeutforming bryter med lagets fasade og med arkitektens opprinnelige, godkjente prosjekt.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar enstemmig å godkjenne søknaden fra SH358 med forbehold om at det ikke utføres fasadeendring, dvs dørene beholdes som i dag.

Andelseier må søke kommune om godkjenning av planløsning i leiligheten. Styret må få dokumentert at det foreligger byggetillatelse fra kommune før igangsetting av arbeidene.

Det er registrert at alle innvendige vegger i leiligheten har blitt revet. Eier må derfor også om nødvendig innhente godkjenning av ny planløsning. Det forutsettes at byggtekniske krav er ivarettatt og at løsningen ikke berører bærende konstruksjoner eller er til ulempe for andre andelseiere.

Styret må få dokumentert endelig planløsning og at det foreligger nødvendig tillatelse før igangsetting av arbeidene.

3. SH362 Reiersen & Lilleberg.

Det søkes om utvidelse av terrassen langs husvegg. Eier søker å koble en oppgradert terrasse helt inn til husveggen og utvide den til kanten av vindu i gavlvegg som vist på figur 2. Oppgradert terrasse vil få samme høyde i terrenget som den eksisterende.

I tillegg søkes det om å utvide terrassen med en meter mot grusbanen og oppsetting av rekkverk (minimum høyde 100 cm). Se Vedlegg 3 bakerst i Innkalling og notat med bilder og tegninger.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler godkjenning av søknad om utvidelse og oppgradering av eksisterende terrasse. Det må søkes kommune om godkjennelse før utførelse av tiltaket.

Styret må få dokumentert at det foreligger byggetillatelse fra kommune før igangsetting av arbeidene.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig godkjenning av søknad om utvidelse og oppgradering av eksisterende terrasse fra SH362.

Det må søkes kommune om godkjenning før utførelse av tiltaket. Styret må få dokumentert at det foreligger byggetillatelse fra kommune før igangsetting av arbeidene.

4. Forslag om å bygge Carporter på p-plass utenfor fellesgarasje i rekke 6.

Det foreligger flere forslag om å få bygge Carporter på parkeringsplassen utenfor innkjørsel til fellesgarasjen i rekke 6. Carport er en rimeligere løsning enn å bygge garasjer.

Styret har vedlagt forslag til en type Carport som det kan være mulig å bygge utenfor fellesgarasjen. Se Vedlegg 4 bakerst i Innkalling med veiledende tegning og bilde for info. Det er utarbeidet kostnadsoverslag som viser at det vil koste ca kr. 720.000,- inkl. mva. for å bygge Carporter for opptil 6 bilder. Det blir kr. 120.000,- per Carport.

Forslag til vedtak:

Styret avklarer hvor mange beboere som er interessert i å binde seg til å kjøpe en Carport til cirka 120.000,-. Dersom det er tilstrekkelig interesse for å bygge 6 plasser får styret fullmakt til å arbeide videre med prosjektet og innhente konkurrerende pristilbud fra entreprenører for utførelsen av arbeidene. Styret må også avklare hva som skjer med de som har parkeringsplass utenfor fellesgarasjen, men som ikke ønsker Carport. Det må i så fall sørges for at de får parkeringsplass et annet sted.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig at saken utsettes til en senere anledning.

Underskrifter:

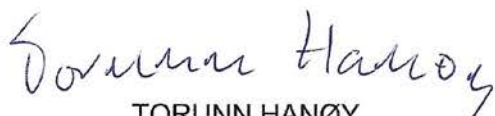
Møteleder


HELGE LILLETVEDT

Referent


BERGITTE REIERSEN

Protokollunderskriver


TORUNN HANØY

Protokollunderskriver


ØRNULF VINDHEIM

**Innkalling til ordinær generalforsamling i
Sørås borettslag**

**Dato: Mandag 5. mai 2025 kl: 18:30
Sted: Tiriltoppen barnehage**

Vedlagt følger dagsorden.

Vi ønsker vel møtt!

Bergen dato 24. april

For styret i Sørås Borettslag
Sign.

Klipp av
leveresvedinngangen

Generalforsamling, Sørås Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____
Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering
 - a) Godkjenning av innkalling
 - b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
 - c) Valg av møteleder
 - d) Valg av referent/protokollfører
 - e) Valg av protokollunderskriver
 - f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
 - g) Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret for 2024
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2024 med budsjett for 2025
4. Styrehonorar
Forslag fra styret om et samlet honorar til styremedlemmer på kr. 250.000,-.

5. **A Vedtektsendring**

Bakgrunn: Valgkomiteen foreslår å øke antall styremedlemmer til 5 medlemmer.

Vedtekter § 8-1 Styret

Fra: (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer.

Til: (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer.

B. Valg av medlemmer til styret og valgkomiteen

Følgende personer er ikke på valg: Bergitte Reiersen og Ewoud Van Veen
Følgende personer er på valg og tar ikke gjenvalg: Kristian Wiik og Harald Reksten

C. Innstilling fra valgkomiteen til nytt styre:

Bergitte Reiersen som styreleder for perioden 2025 – 2026
Lucas Eskilsson, rekke 11 som styremedlem for perioden 2025 - 2027
Tyri Aukland, rekke 9 som styremedlem for perioden 2025 – 2027
Thomas Lie Larsen, rekke 7 som styremedlem for perioden 2025 – 2026

D. Innstilling fra styret på medlemmer til valgkomiteen for 2025 – 2026

Harald Reksten, Kristian Wiik og Grete Henneli

6. Innkomne saker

1. SH372 Torsvik & Sandvik. Søknad om utskifting av stuevindu i gavlvegg til to-fløyet terrassedør og bygging av terrasse som bygges sammen med eksisterende terrasse utenfor bod.

Søker også om å få disponere en del av nåværende areal for lekeplassen. Areal ønskes opparbeidet med planter, skjerming og noen plante kasser til privat bruk. Grense mellom utvidet disponibelt areal og lekeplass er markert på bilde med blå strek.

Se Vedlegg 1 bakerst i Innkalling og notat med bilder, kart og tegninger som viser fasade, terrasse og forslag til økning av disponibelt uteareal.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler godkjenning av to-fløyet terrassedør og det anbefales å bygge terrasse som bygges sammen med eksisterende terrasse langsetter bod.

Styret anbefaler ikke å godkjenne utvidelse av disponibelt areal utover eksisterende lekeplass areal.

Andelseier må søke kommune om godkjenning for utvidelse av terrasse og endring av fasade. Styret må få dokumentert at det foreligger byggetillatelse fra kommune før igangsetting av arbeidene.

2. SH358 Christer Holm. 2 værelses leilighet i underetasje til rekke 4. Det søkes om endring av fasade.

Eier ønsker å bygge om hele leiligheten med ny planløsning og mulighet for 2 soverom. Det medfører at ny hovedinngang blir plassert der hvor det i dag er dør fra stue til terrasse.

Det søkes om godkjenning for flytting av hovedinngang. Og det søkes om å montere ny dør til nytt soverom som skal bygges der hvor vindfang og entre opprinnelig var plassert.

Se vedlegg 2 bakerst i Innkalling til GF og tegninger som viser nåværende planløsning og fasade samt forslag til ny planløsning.

Endringen som det her søkes om krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler generalforsamlingen å ikke godkjenne søknaden. Dette fordi endring av hovedinngang og fasadeutforming bryter med lagets fasade og med arkitektens opprinnelige, godkjente prosjekt.

Kommentar

Ved en eventuell godkjenning av fasadeendring må andelseier innhente nødvendig godkjenning fra kommunen.

Det er registrert at alle innvendige vegger i leiligheten har blitt revet. Eier må derfor også om nødvendig innhente godkjenning av ny planløsning. Det forutsettes at byggetekniske krav er ivaretatt og at løsningen ikke berører bærende konstruksjoner eller er til ulempe for andre andelseiere.

Styret må få dokumentert endelig planløsning og at det foreligger nødvendig tillatelse før igangsetting av arbeidene.

3. SH362 Reiersen & Lilleberg. Søknad om utvidelse og oppgradering av eksisterende terrasse.

Det søkes om utvidelse av terrassen langs husvegg, Eier søker å koble en oppgradert terrasse helt inn til husveggen og utvide den til kanten av vindu i gavlvegg som vist på figur 2.

Oppgradert terrasse vil få samme høyde i terrenget som den eksisterende.

I tillegg søkes det om å utvide terrassen med en meter mot grusbanen og oppsetting av rekkverk» (minimum høyde 100 cm

Se Vedlegg 3 bakerst i Innkalling og notat med bilder og tegninger.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler godkjenning av søknad om utvidelse og oppgradering av eksisterende terrasse, Det må søkes kommune om godkjennelse for utførelse av tiltaket.

Styret må få dokumentert at det foreligger byggetillatelse fra kommune før igangsetting av arbeidene.

4. Forslag om å bygge Carporter på p-plass utenfor fellesgarasje i rekke 6.

Det foreligger flere forslag om å få bygge Carporter på parkeringsplassen utenfor innkjørsel til fellesgarasjen i rekke 6.

Carport er en rimeligere løsning enn å bygge garasjer.

Styret har vedlagt forslag til en type Carport som det kan være mulig å bygge utenfor fellesgarasjen.

Se Vedlegg 4 bakerst i Innkalling med veiledende tegning og bilde for info.

Det er utarbeidet kostnadsoverslag som viser at det vil koste ca kr. 720.000,- inkl. mva. for å bygge Carporter for opptil 6 biler Det blir kr. 120.000,- pr Carport.

Forslag til vedtak:

Styret avklarer hvor mange beboere som er interessert i å binde seg til å kjøpe en Carport til cirka 120 000,-.

Dersom det er tilstrekkelig interesse for å bygge 6 plasser får styret fullmakt til å arbeide videre med prosjektet og innhente konkurrerende pristilbud fra entreprenører for utførelsen av arbeidene.

Styret må også avklare hva som skjer med de som har parkeringsplass utenfor fellesgarasjen, men som ikke ønsker carport.

Det må i så fall sørges for at de får parkeringsplass et annet sted.

24. april 2025 Styret I Sørås borettslag

RAPPORT FRA STYRET VEDR 2024 FOR SØRÅS BORETTSLAG.

1. Lagets virksomhet

Sørås Borettslag ble stiftet 17. desember 1980, og har i henhold til vedtektene som hovedformål «å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne». Videre har laget som tilleggsformål» å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo interesser».

Lagets bygningsmasse som inneholder i alt 93 rekkehusleiligheter, fordelt på 13 husrekker, ble oppført i 1982/83. I tillegg eier laget en fellesgarasje med 32 plasser under rekke 6 og et frittstående garasjeanlegg med 22 garasjer, oppført i 1988/89 og 4 nye garasjer i 2016.

Borettslaget har etablert infrastruktur for elbillading. Alle andelseiere har mulighet til å få montert ladestasjon på sin primære parkeringsplass.

Laget v/styret forvalter i dag borettslagets eiendom gnr. 120, bnr. 312 i Bergen med påstående bygninger.

Det har i foregående år ikke vært skader på personer eller sykdom som har direkte sammenheng med lagets drift. Det er heller ikke forhold ved lagets drift som påvirker det ytre miljø.

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Harald Reksten	Styreleder	på valg
Harald Reksten	Styremedlem	på valg
Bergitte Reiersen	Styremedlem	ikke på valg
Kristian Wiik	Styremedlem	på valg
Ewoud Van Veen	Styremedlem	ikke på valg

Rekkestillsvalgte for de forskjellige rekkene er:

REKKE	NAVN	ADRESSE
1	Ørnulf Blindheim	Søråshøgda 306
2	Ivan Hanøy	Søråshøgda 338
3 og 4	Øyvind Sandnes	Søråshøgda 328
5	Bjørn Lilleberg	Søråshøgda 362
6	Margrethe Bergesen	Søråshøgda 382
7	Olav Bjørgen	Søråshøgda 406
8	Gunn Korsvold	Søråshøgda 383
9	Tore Bersås	Søråshøgda 393
10	Kjetil Klakegg	Søråshøgda 447
11	Ronny Bruvold	Søråshøgda 399
12	Sidsel Haugstvedt	Søråshøgda 423
13	Marianne Kleppe	Søråshøgda 411

Valgkomité:

Leder : :Anna Marås Sindre

Medlem : Tyri Aukland

Medlem : Olav Nåmdal

Valgperioden til Kristian Wiik og Harald Reksten er nå utløpt. Bergitte Reiersen og Ewoud Van Veen er ikke på valg. Det skal derfor velges 2 styremedlemmer for perioden 2025-2027. Kristian Wiik og Harald Reksten ønsker nå å gå ut av styret og det må derfor velges 2 nye styremedlemmer for 2 år. En av styrets 4 medlemmer må velges som ny styreleder.

Det skal også velges 3 medlemmer til valgkomiteen for 2025-2026, samt 1 delegat til BOB sin generalforsamling.

2.2 Møtevirksomhet

Det blir årlig avholdt 10 ordinære styremøter for behandling av saker som skal følges opp av styret. Det kan blant annet være oppfølging av forvaltningsoppgaver samt løpende drift- og vedlikeholds oppgaver og periodisk vedlikehold samt dugnadsarbeider. Styret har også møter og befaringer med andelseiere, rekketillitsvalgte og håndverkere i forbindelse med pågående vedlikeholdsoppgaver. Styret har løpende kontakt og samarbeide med BOB sine rådgivere i forbindelse med forvaltning og drift av borettslaget.

2.2.1 Informasjon til andelseiere

Styret har lagt vekt på å gi regelmessig informasjon direkte til andelseierne ved bruk av meldinger som blir sendt ut via hjemmesiden til «Lettstyrt».

På hjemmesiden «Lettstyrt» legges det jevnlig ut oppdatert informasjon under fanen **Praktisk Info**. Der vil du blant annet finne informasjon om vedtekter, parkeringsbestemmelser, tilrettelegging for EL biler varmepumper og flere andre aktuelle temaer som andelseierne oppfordres til å lese. Det kan du gjøre ved å logge deg inn på: <https://soras.lettstyrt.no>

2.3 Noen av sakene som ble fulgt opp i 2024/25 og som skal følges opp i 2025:

- Det ble gjennomført utskifting av alle soveromsvinduer og store vinduer i gavlvegger til stuen fra og med rekke 1 til og med rekke 8.
- Det ble utført rengjøring og maling av fasader og brystning på terrassene i rekke 4, 5, 6, 7 og 8. Fasader på hus og boder ble malt på rekke 4, 5, 7 og 8.
- Gjennomført årlig kontroll og rensing av renner og nedløpsrør på hus og garasjer og boder ble utsatt til februar 2025.
- Styret har behandlet og godkjent søknader om å få installere varmepumper og innstallering av ladestasjoner for EL biler. Det er klargjort for ytterligere 8 ladestasjoner på P7 som er den nederste parkeringsplassen.
- På Lettstyrt finn ein informasjon under "Praktisk info" med m.a. søknadsmal, retningslinjer og dømmer på søknad om varmepumpe.
- Andelseiere som har fått godkjent utførelse av tiltak om endringer av bolig fra styret og generalforsamlingen, må søke om byggetillatelse og godkjenning fra

kommunen. Dokumentasjon på dette må sendes til styret før oppstart av arbeidene.

- Oppfølging av forsikringssaker vedr lekkasjer, rørbrudd og følgeskader. I forbindelse med rehabilitering av bad anbefaler styret at soil avløpsrør som ligger under badegulvet blir skiftet. Borettslaget vil da gi et tilskudd på kr 6000,- til andelseier.
- Borettslaget og barnehagen har hver for seg søkt og fått godkjent oppsetting av skilter for regulering av parkering langs vei fra fotgjengerfelt ved busstopp.
- Utført vedlikehold av grøntanlegg og belysning i fellesområder.
- Utført vedlikehold av lekeplasser og påkrevet utskifting av utstyr.
- Utført vedlikehold og oppmerking av parkeringsplasser.
- Styret har gått til innkjøp av kostemaskin som andelseierne kan bruke ved behov. Denne er plassert i trapperommet ved fellesgarasjen
- Borettslaget byttet i høst leverandør av brøyte- og saltetjenester. Ny leverandør er Bergen Vaktmestertjenester.
- Det er nå tilrettelagt for etablering for sortering og innsamling av matavfall i borettslaget.
- Opparbeidelse av ballplass som det ble budsjettet for i 2024 ble utsatt av budsjettensyn.

Helse miljø og sikkerhet. (HMS):

- Styret har gjennomført befarings på lekeplasser, parkeringsplasser og øvrige uteområder i hele borettslaget. Befaring er også foretatt i trace og føringsveier for fiberkabler for TV og internett samt i fellesgarasjen og i alle tavlerommene. Anførte merknader i notat fra befaringer blir fortløpende fulgt opp i prioritert rekkefølge.
- Det er etablert ordning med overføring av alarm fra røkmeldere som er installert i tavlerommene og i fellesgarasjen. Det blir da sendt SMS melding til 3 utvalgte beboere som først rykker ut for kontroll før det eventuelt blir aktuelt å varsle brannvesen. Det er inngått service avtale med firma for påkrevet årlig kontroll og vedlikehold av røkmeldere samt nød og ledelys i rømningsveier. Det er foretatt kontroll og godkjenning av brannsluknings apparater tilhørende beboere og de som er plassert i fellesgarasjen.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget utføres i henhold til kontrakt med BOB. Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse

Borettslaget består av i alt 93 leiligheter fordelt på:

- 19 stk 2 roms leiligheter
- 12 stk 3 roms leiligheter
- 52 stk 4 roms leiligheter
- 10 stk 5 roms leiligheter

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko. Avtale med Gjensidige Forsikring ASA. Premie for 2024 er kr. 382 874,-. Samlet fullverdigrunnlag av borettslaget for 2024 er kr. 401.880.891-.

Forsikringen omfatter også bygningsmessig tilleggs innredning i rom i boligen innenfor opprinnelig bygge volum samt frittstående garasjer og boder bekostet av eier.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** i boliger og garasjer.

Ladere til EL- biler som er montert inne eller fast på bygg/bolig er forsikret under bygningskasko. Det som er ute er dekket også under forsikringssum uteområde.

Egenandel ved skader er kr 12.000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Styret anbefaler beboere om tegne utvidet innboforsikring som blant annet dekker skade på komfyrtopp og annet fastmontert utstyr.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2024 har det vært omsatt 7 leiligheter i borettslaget til følgende priser:

Andelsnummer	Overtatt dato	Salgssum	Adresse
4 vær*)	01.06.2024	5 025 000,00	SØRÅSHØGDA 415
4 vær	01.11.2024	4 430 000,00	SØRÅSHØGDA 441
2 vær**)	01.12.2024	3 850 000,00	SØRÅSHØGDA 403
4 vær*)	15.10.2024	5 700 000,00	SØRÅSHØGDA 404
4 vær	16.08.2024	5 700 000,00	SØRÅSHØGDA 316
4 vær*)	28.06.2024	4 870 000,00	SØRÅSHØGDA 445
2 vær	29.04.2023	2 335 000,00	SØRÅSHØGDA 350

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Boliger som er solgt inkl. garasje er merket *). Bolig som er merket **) er ombygget fra 2 til 3 roms. Godkjent byggemelding fra kommune. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører. Hvis noen ønsker takst på boligene må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Når det gjelder øvrige leilighets opplysninger henvises det til egen note i regnskapet.

Borettslagets lån og lånevilkår

Sørås borettslag hadde pr. 31/12 2024 lån hos DNB Bank ASA. Detaljer for langsiktig gjeld finnes i årsregnskapet for 2024.

3.4 Økonomi

Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

For ytterligere detaljert informasjon om så vises det til godkjent årsregnskap og vedlagte noter.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

4 Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Ingenting spesielt

5 Forutsetning om fortsatt drift

Styret anbefaler fortsatt drift av Sørås borettslag, på grunnlag av regnskap for inneværende år og neste års budsjett.

6 HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) Arbeidsmiljø

Borettslaget er lovpålagt Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid gjennom «Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter» (også kalt internkontrollforskriften).

Det er ikke oppstått hendelser som har medført fare for liv og helse i 2024.

Styret har gjennom Lettstyrt en HMS-modul, som tar for seg alle lovpålagte punkter som gjelder Sørås borettslag.

Styret gjennomfører årlig risikovurdering og vurderer nødvendige tiltak basert på denne.

Borettslaget har ingen ansatte.

7 Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. I denne forbindelse kan det nevnes at avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom BIR. Det er gjennomført kildesortering av papir, papp og plast. Det er fra februar 2025 også etablert sortering og innsamling av matavfall. Glass kan leveres til container som er plassert ved Kilden senter.

Styret i Sørås brl. / Dato 31. mars 2025

Sørås Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Sørås Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	7 095 624	6 845 908	7 041 360	7 378 860
Andre inntekter	3	23 606	32 856	0	0
Sum inntekter		7 119 230	6 878 764	7 041 360	7 378 860
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	108 406	79 641	47 080	48 080
Dugnad		1 500	0	50 000	50 000
Styrehonorar	5	200 000	200 000	200 000	250 000
Arbeidsgiveravgift		43 696	39 429	600	53 540
Avskrivninger	6	117 896	93 238	85 000	132 800
Felles strøm og varme		152 571	142 716	133 000	153 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 556 445	1 491 621	1 598 000	1 720 000
Andre driftskostnader	7	632 124	696 036	679 300	630 260
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	96 691	90 194	105 000	135 000
Vedlikehold	9	5 710 189	1 209 076	3 590 000	3 652 000
Rehabilitering	10	0	1 145 150	1 200 000	0
Forretningsførsel		193 387	186 267	187 730	199 700
Revisjonshonorar		16 375	21 500	23 000	17 250
Andre konsulentonorarer		36 698	62 332	100 000	100 000
Kontingent		27 900	27 900	27 900	27 900
Forsikring		383 374	323 713	383 400	457 000
Sikringsfond		6 979	6 751	6 800	7 000
Sum driftskostnader		9 284 230	5 815 563	8 416 810	7 633 530
Driftsresultat		-2 165 001	1 063 201	-1 375 450	-254 670
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		170 444	215 356	0	0
Andre renteinntekter		0	241	0	0
Andre finansinntekter		34 775	32 289	0	0
Sum finansinntekter		205 219	247 886	0	0
Rentekostnader lån		892 463	806 462	960 000	949 800
Sum finanskostnader		892 463	806 462	960 000	949 800
Resultat av finansposter		-687 244	-558 576	-960 000	-949 800
Resultat		-2 852 245	504 625	-2 335 450	-1 204 470
Til/fra annen EK		-2 852 245	504 625	0	0
Sum disponeringer		-2 852 245	504 625	0	0

Resultatrapport 2024 for Sørås Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sørås Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	36 344 756	36 344 756
Garasjer	11, 12	1 394 764	1 394 764
Tomt	11, 12	4 293 805	4 293 805
Andre driftsmidler	6	295 588	183 546
Sum varige driftsmidler		42 328 912	42 216 870
 Sum anleggsmidler		 42 328 912	 42 216 870
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		646 477	581 038
Andre fordringer		170 796	71 227
Sum fordringer		817 273	652 265
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 383 477	4 868 024
Skattetrekk		10 569	12 255
Sum bankinnsk. og kontanter		3 394 046	4 880 279
Sum omløpsmidler		4 211 319	5 532 544
SUM EIENDELER		46 540 232	47 749 414

Balanserapport 2024 for Sørås Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sørås Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 300	9 300
Sum innskutt egenkapital		9 300	9 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 295 631	10 147 875
Sum opptjent egenkapital		7 295 631	10 147 875
SUM EGENKAPITAL		7 304 931	10 157 175
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	17 323 515	16 109 558
Borettsinnskudd	12	19 477 700	19 477 700
Garasje innskudd	12	1 158 254	1 158 254
Sum langsiktig gjeld		37 959 469	36 745 511
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		143 977	48 621
Leverandørgjeld		653 582	519 324
Skyldige off. myndigheter		43 885	45 674
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		211 656	208 516
Påløpne renter		2 622	7 004
Annen kortsiktig gjeld		220 110	17 588
Sum kortsiktig gjeld		1 275 832	846 727
SUM GJELD		39 235 301	37 592 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 540 232	47 749 414

Bergen,
Styret for Sørås Borettslag

Harald Reksten
Styrets leder

Bergitte Reiersen
Styremedlem

Ewoud Van Veen
Styremedlem

Kristian Wiik
Nestleder

Balanserapport 2024 for Sørås Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	6 393 372	6 188 964	6 393 400	6 713 270
3804 Utleie garasjeplasser	107 208	103 932	107 200	112 600
3812 Utleie parkeringsplasser	47 760	47 016	47 760	50 030
3816 TV og internett	422 964	286 812	423 000	422 960
3817 Internett	0	116 064	0	0
3825 Leieinntekter El-bil	124 320	103 120	70 000	80 000
Sum felleskostnader	7 095 624	6 845 908	7 041 360	7 378 860

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3870 Tilskudd	0	10 000	0	0
3885 Andre inntekter	23 606	22 856	0	0
Sum andre inntekter	23 606	32 856	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,2

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	250 000
Sum styrehonorar	200 000	200 000	200 000	250 000

Sørås Borettslag org.nr. 931374621

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Gjerde 2012	Etablering parkering	Parkeringsplasser 2013	Bosshus
Anskaffelseskost pr.01.01	43 750	404 075	90 000	41 700
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	43 750	404 075	90 000	41 700
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	4 170
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	43 750	404 075	90 000	32 665
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	9 035
Anskaffelsesår	2012	2012	2013	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	3
	Felles Infrastruktur ladestasjon	Infrastruktur ladeanlegg BKK	Ladeanlegg - BKK	Infrastruktur KEBA ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	113 329	256 773	75 000	72 316
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	113 329	256 773	75 000	72 316
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	51 354	15 000	14 463
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	113 329	205 418	52 500	56 647
Bokført verdi pr.31.12	0	51 354	22 500	15 668
Anskaffelsesår	2017	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	2	2
	Snøfreser - Ariens Deluxe Rapidtrac 28	Infrastruktur ladeanlegg 8 parkeringsplasser		
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0		
Årets tilgang	44 990	184 948		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	44 990	184 948		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 248	24 659		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	8 248	24 659		
Bokført verdi pr.31.12	36 741	160 288		
Anskaffelsesår	2024	2024		
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5		

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	1 066	0	7 000	7 000
5901	Gaver ansatte	0	0	1 000	1 000
6300	Leiekostnader	134	288	15 000	15 000
6325	Renovasjon	100	0	0	0
6326	Snømåking og brøyting	51 869	81 435	50 000	50 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	709	12 861	0	0
6362	Maskiner og utstyr	597	0	7 000	7 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	410	0	0
6370	Garasjer	0	10 400	2 800	2 800
6375	TV og internett	422 964	406 879	423 000	422 960
6376	Vaktmestertjenester	49 405	95 658	97 000	45 000
6391	Diverse serviceavtaler	34 697	32 945	39 000	36 000
6395	Andre leiekostnader	12 500	12 500	12 500	12 500
6400	Leie maskiner og utstyr	3 100	0	0	3 000
6630	Egenandel ved skade	34 000	30 000	0	0
6800	Kontorkostnader	2 297	1 527	5 000	5 000
6845	Kopiering	2 719	0	0	3 000
6860	Kursutgifter	500	7 400	10 000	10 000
6940	Porto	552	660	3 000	3 000
7000	Drivstoff	12 213	1 950	2 000	2 000
7420	Gaver	829	675	0	0
7740	Øreavrunding	-1	-3	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	453	0	0
Sum driftskostnader		632 124	696 036	679 300	630 260

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	799	0	2 000	2 000
6503	Annet driftsmateriell	910	3 993	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	18 266	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	11 168	13 987	0	0
6512	EL Bil ladepunkt m.m	36 657	56 442	0	30 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	11 550	0	86 000	86 000
6553	Abonnement og lisenser	17 342	15 772	17 000	17 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		96 691	90 194	105 000	135 000

Sørås Borettslag org.nr. 931374621

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	280 106	21 758	150 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	21 673	68 825	100 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	16 690	100 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	26 759	51 631	240 000	40 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	22 773	50 000	50 000
6608	Vedlikehold garasjer	41 310	0	50 000	50 000
6614	Vedlikehold maling	1 946 333	763 550	1 200 000	1 000 000
6615	Vedlikehold låssystemer	6 000	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	27 112	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	3 363 960	236 738	1 700 000	2 262 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	24 048	0	0	0
Sum vedlikehold		5 710 189	1 209 076	3 590 000	3 652 000

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

Note 10 - Rehabilitering

Ny balkongløsning	Utførende	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Hovedentreprise	Byggmester Valde AS	0	1 103 212		
Prosjektledelse	Rambøll Norge AS	0	41 938		
Sum alle fag		0	1 145 150	1 200 000	0

Note 11 - Bygninger

	Bygning	Garasjer 26 stk	Tomt/Eiendom	Garasjer 4 stk
Anskaffelseskost pr.01.01	36 344 755	670 109	4 293 805	724 653
Anskaffelseskost pr.31.12	36 344 755	670 109	4 293 805	724 653
Bokført verdi pr.31.12	36 344 755	670 109	4 293 805	724 653
Anskaffelsesår	1982	1989	1982	2016

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	37 959 469	36 745 511
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	42 033 324	42 033 324

Note 13 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 5 år

Opprinnelig 2020 20 000 000

Nedbetalt tidligere 3 890 442

Nedbetalt i år 16 109 558

Lånesaldo 31.12 0

Innfrielsesdato: 16.08.2024

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 24 år

Opprinnelig 2024 17 684 421

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 360 906

Lånesaldo 31.12 17 323 515

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2049

Sum langsiktig gjeld**17 323 515****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

Gjeld til kredittinstitusjoner 13 714 449

Langsiktig gjeld fordelt pr andel

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 12139287760	93	0	0
Lån Dnb Bank ASA 16368633139	10	217 752	2 177 520
	52	201 505	10 478 260
	12	154 609	1 855 308
	19	148 022	2 812 418

Sørås Borettslag org.nr. 931374621

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	4 685 817	5 978 398
Periodens resultat	-2 852 245	504 625
Årets avskrivninger	117 896	93 238
Årets investeringer	-229 938	0
Opptak lån	17 684 421	0
Avdrag lån	-16 470 464	-1 890 444
Endring i disponible midler	-1 750 330	-1 292 582
Disponible midler 31.12.	2 935 487	4 685 817

Sørås Borettslag org.nr. 931374621

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-0722 Årsr...

Name Date
Reksten, Harald 2025-04-03

Identification
 Reksten, Harald

Name Date
Veen, Ewoud van 2025-04-05

Identification
 Veen, Ewoud van

Name Date
Wiik, Kristian 2025-04-11

Identification
 Wiik, Kristian

Name Date
Reiersen, Bergitte 2025-04-03

Identification
 Reiersen, Bergitte



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



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

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

Til generalforsamlingen i Sørås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnr: 0F5AE-2WCM0-9A6TD-SEW00-EP44R-AGZGQ



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-25 06:51:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0F5AE-2WCM0-9A6TD-SEW00-EP44R-AGZGQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

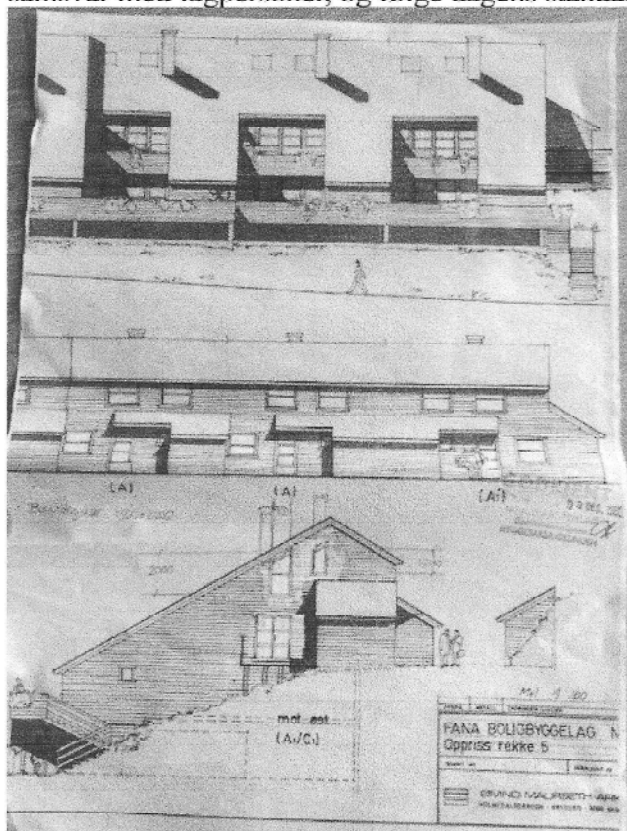
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

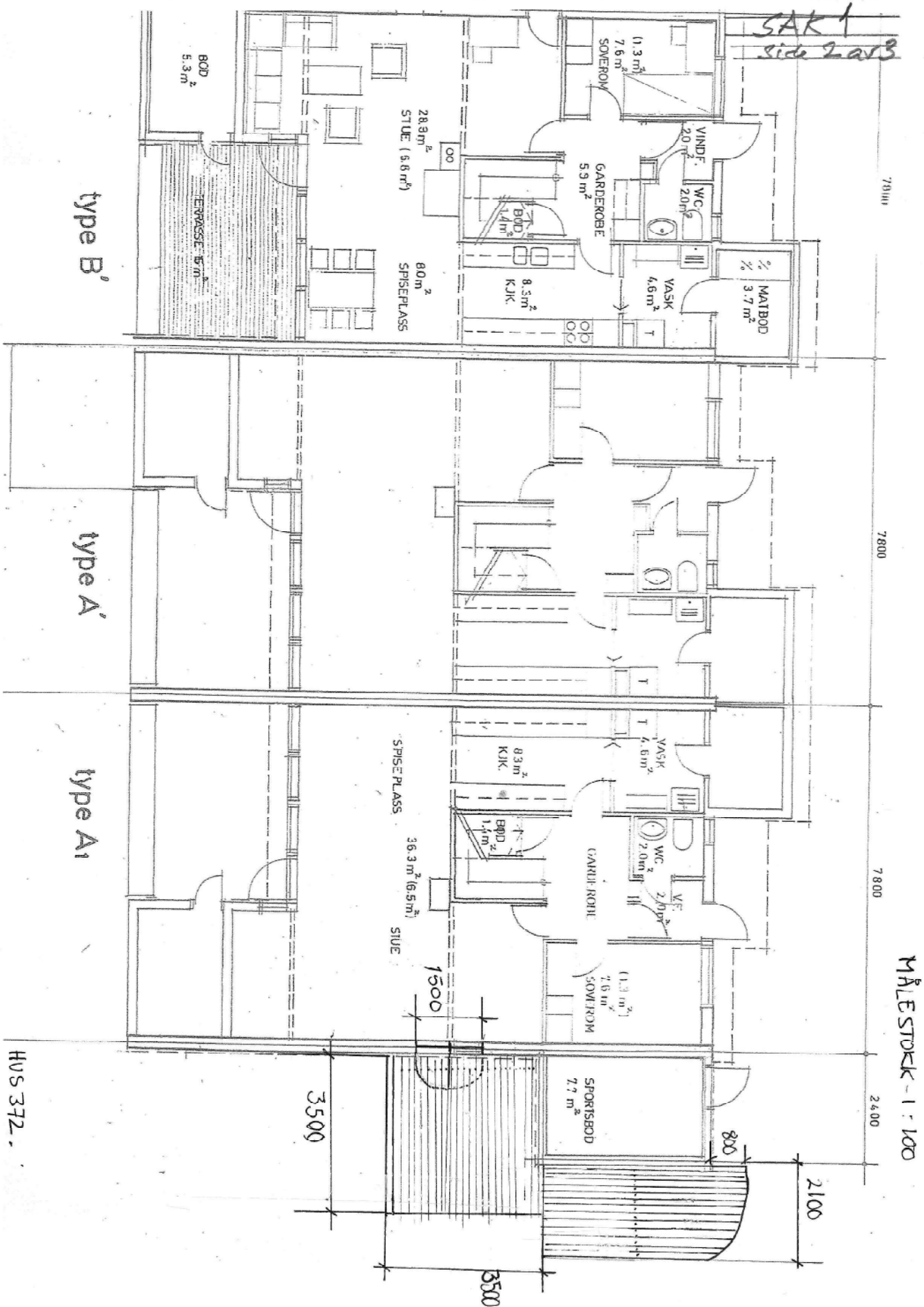
Til Styret og generalforsamling

Grunnet omfanget av søknaden, har vi har valgt å dele søknaden opp i flere deler, slik at det er lettere for generalforsamling og fatte vedtak. Det kan hende enkelte av punktene kun må styrebehandles. Vi stiller oss da åpen for at disse punktene trekkes ut av søknaden.

1a, Vi ønsker å sette inn en terrassedør i veggen mot lekeplassen, samt bygge en terrasse utenfor på ca 15 m². Se sort firkant på bilde 2 under 1b, terrassen vil være ca 3,5m x 3,5m. Vinduene i 2 etg ble godkjent på forrige generalforsamling og vi ønsker å sende en samlet søknad til bergen kommune om fasadeendring. Alt arbeid vil gjøres i samsvar med fagpersoner, og følge dagens standarder.

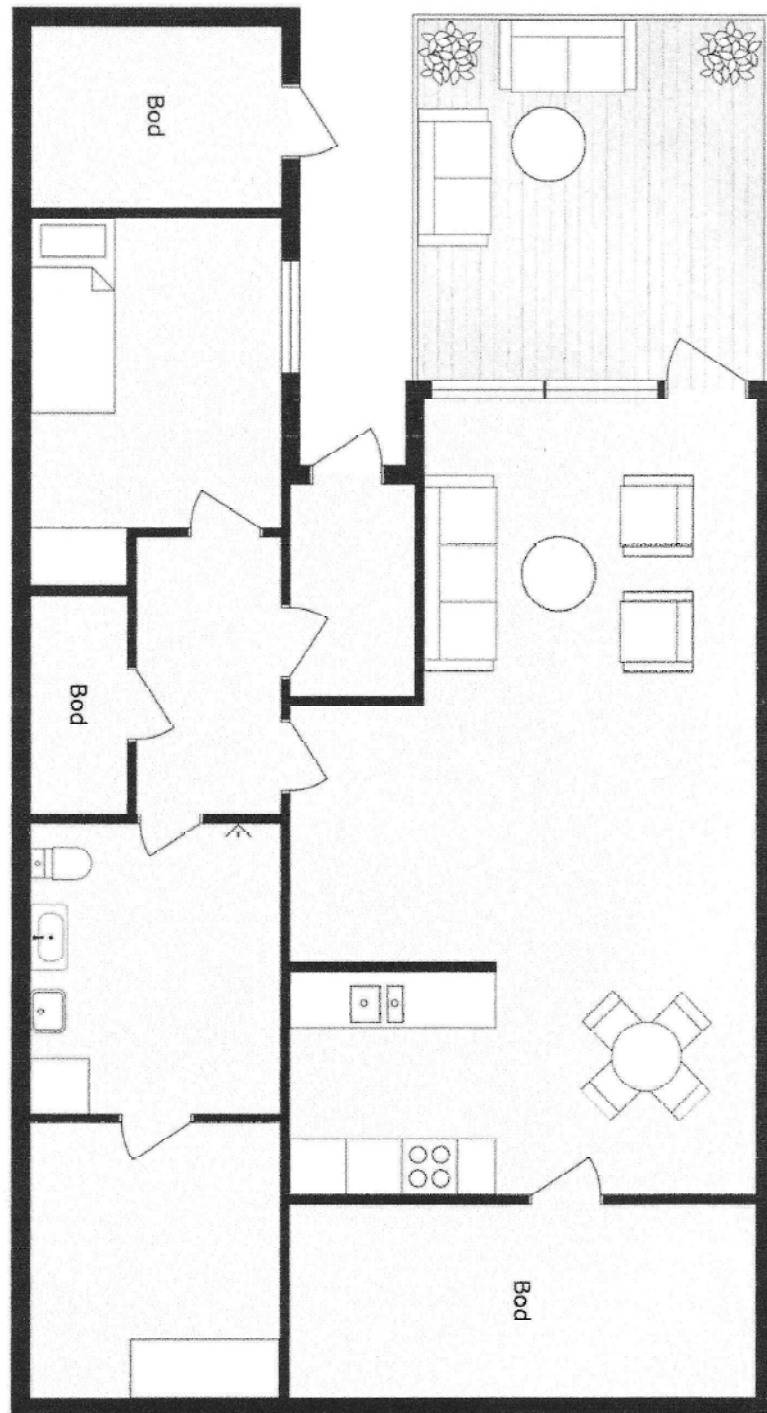


1b, Vi ønsker å ta eierskap i deler av tomten mellom huset og lekeplassen, se blå stripe på bildet. Det vil si, opparbeide området fra dagens standard, og gjøre det pent med for eksempel beplantning, skjerming og noen pallekasser til privat bruk.



1b, Vi ønsker å ta eierskap i deler av tomten mellom huset og lekeplassen, se blå stripe på bildet. Det vil si, opparbeide området fra dagens standard, og gjøre det pent med for eksempel beplantning, skjerming og noen pallekasser til privat bruk.

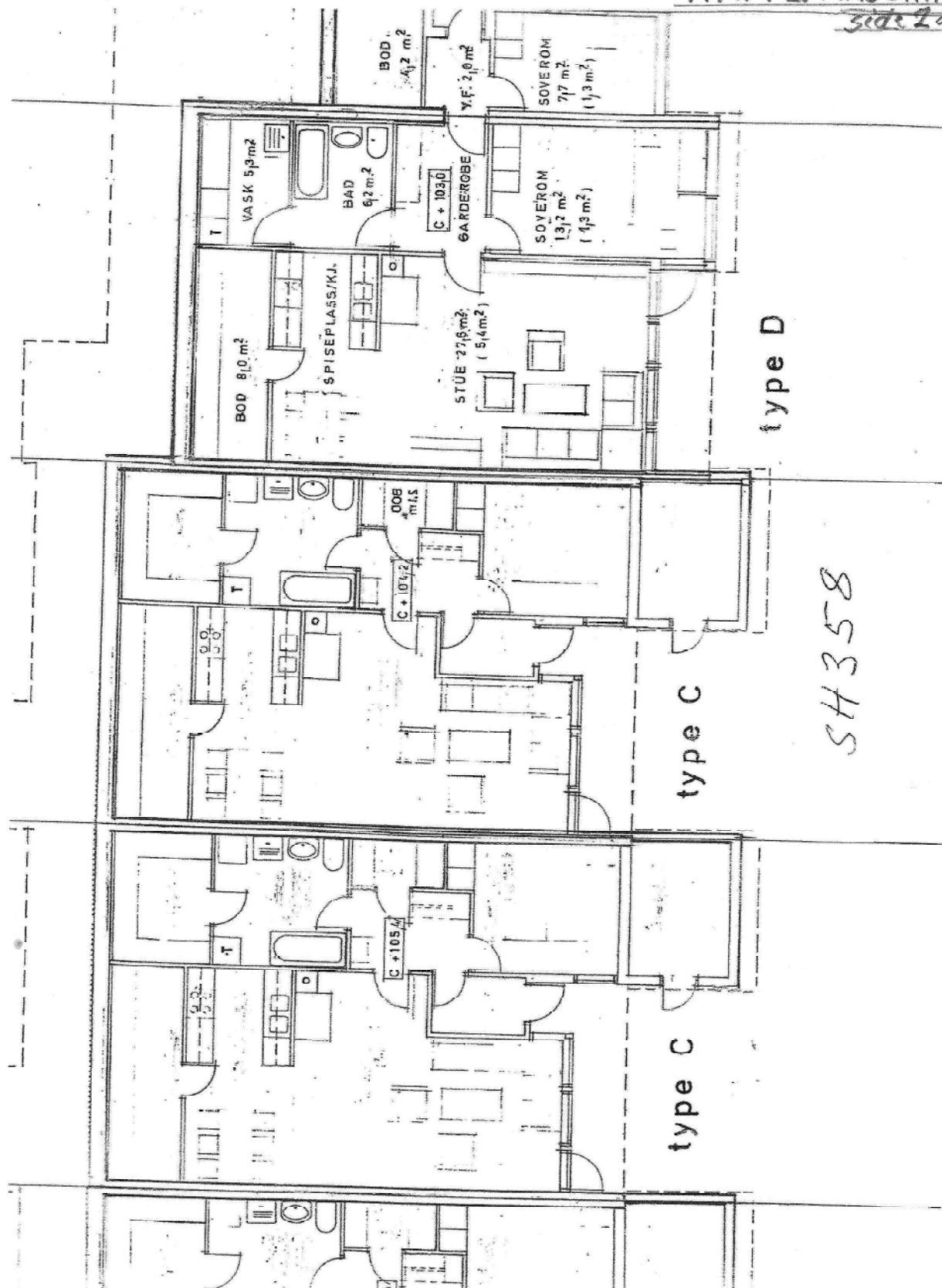




Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



VEDLEGG SAK 2
 NÅVPLANLØSNING
 side 2 av 4

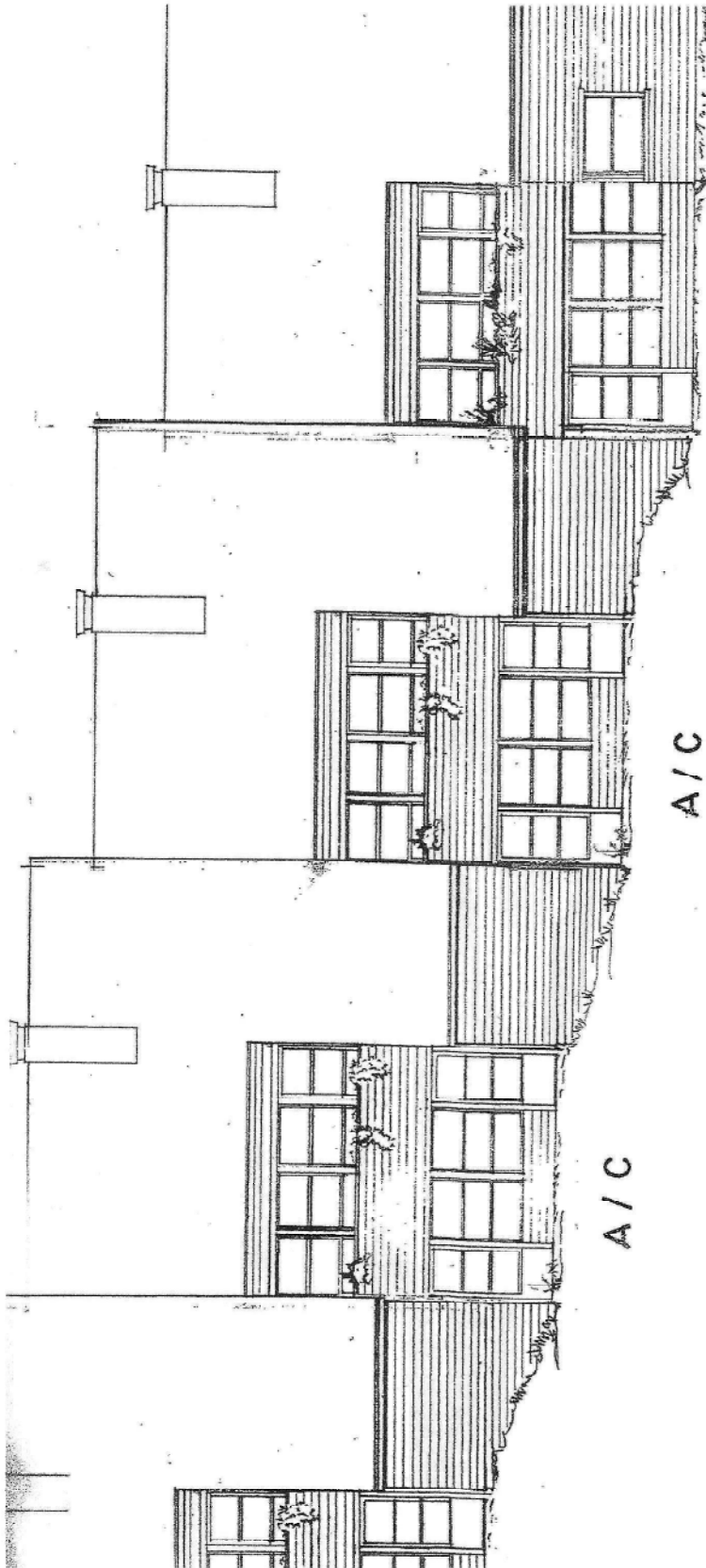


SH 358

VEDELEGG SAK 2
NY PLANLØSNING
side 3 av 4

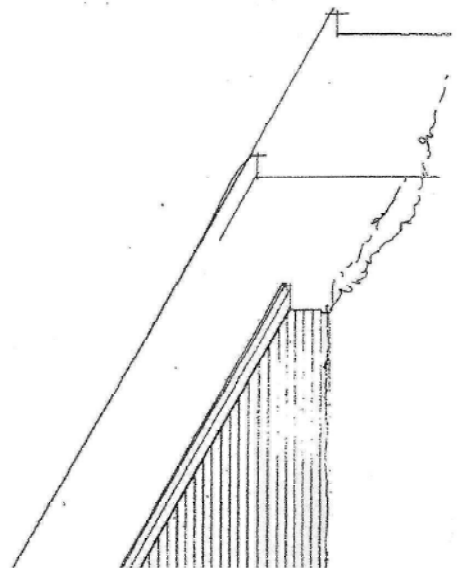


VEOLFAG SAK2
NAR FASADE
side 4 or 4



B / D

SH358



Søknad om utvidelse og oppgradering av eksisterende terrasse i Søråshøgda 362

Vi i Søråshøgda 362 ønsker med dette å søke om oppgradering av terrasse, på grusbanesiden av huset. Terrassen måler idag cirka 6 ganger 3 meter, og ligger omlag en meter ut fra hjørnet på huset med maks høyde over terrenget på cirka 1,2 meter. Bilde og plantegning av terrassen er vist i figur 1 og figur 5.

Terrassen preges av elde, og i forbindelse med en nødvendig oppgradering, ønsker vi å utvide terrassen langs husvegg som illustrert med bilder og tegninger i figur 2, 3, 4 og 6. I skillet mellom nabo i andelsleilighet under vår (SH 396) er det en bratt skråning, som vi har «spærret av» av sikkerhetshensyn (barn). Vi ønsker nå å koble en oppgradert terrasse helt til husveggen vår og utvide den i retning vindu, frem til kanten av vindu, som vist på figur 3. Den delen av skråningen som ikke dekkes av terrassen vil vi beplante i samråd med SH 396.

En oppgradert terrasse vil få samme høyde i terrenget som den eksisterende. Vi ønsker i tillegg å utvide terrassen med en meter mot grusbane. Høyde på rekkverk vil tilfredsstille krav i byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-15 «Utforming av rekkverk» (minimum 100 cm) og utformes slik at det forhindrer klatring. Mot stien som passerer gjennom skogen vil et forhøyet rekkverk/skjerming bygges for å hindre innsyn.

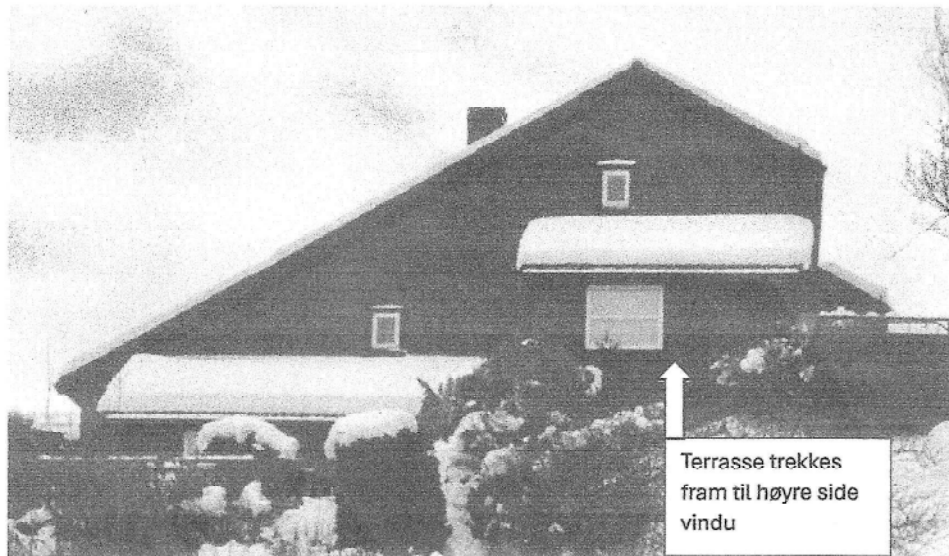
Terrassedekket vil være impregnert terrasseplank og rekkverk vil males i samme farge som huset.

Vi vil søke tillatelse fra kommunen før arbeidet igangsettes.

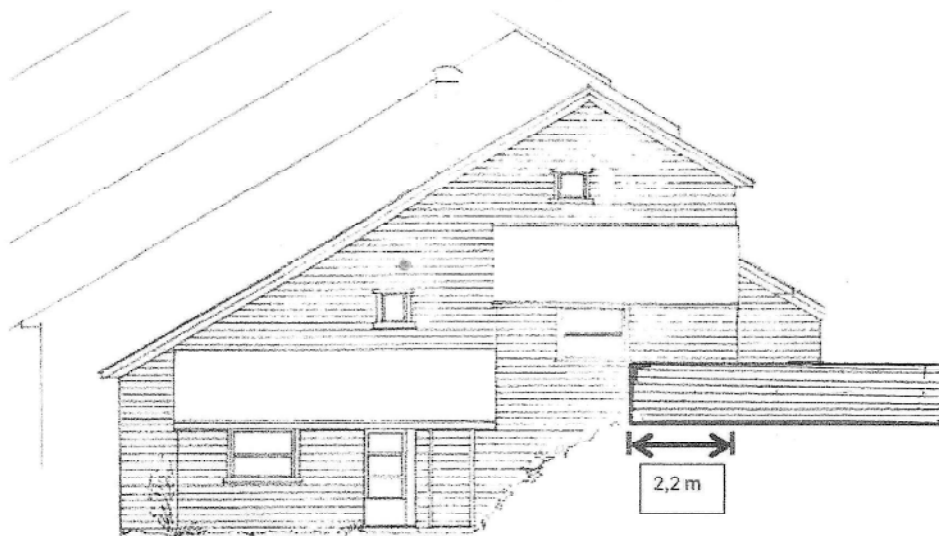
✓ Figur 1 og figur 2: Oversiktsbilde av eksisterende og oppgradert terrasse.

✓ Figur 3 og figur 4: Fasade mot grusbane. ●

✓ Figur 5 og figur 6: Plantegninger med eksisterende og oppgradert terrasse.



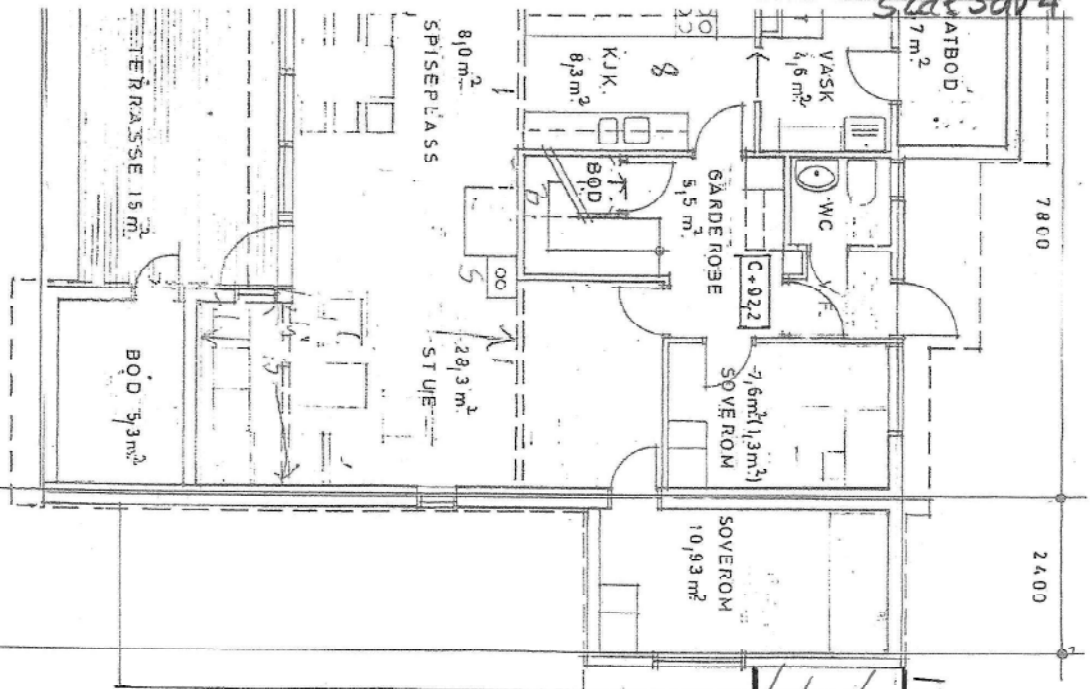
Figur 3: Terrassen trekkes fram til høyre side av vindu, som vist med pil.



Figur 4: Terrassen trekkes fram mot høyre side vindu, avstand fra hushjørne til vindu er ca. 2,2 meter.

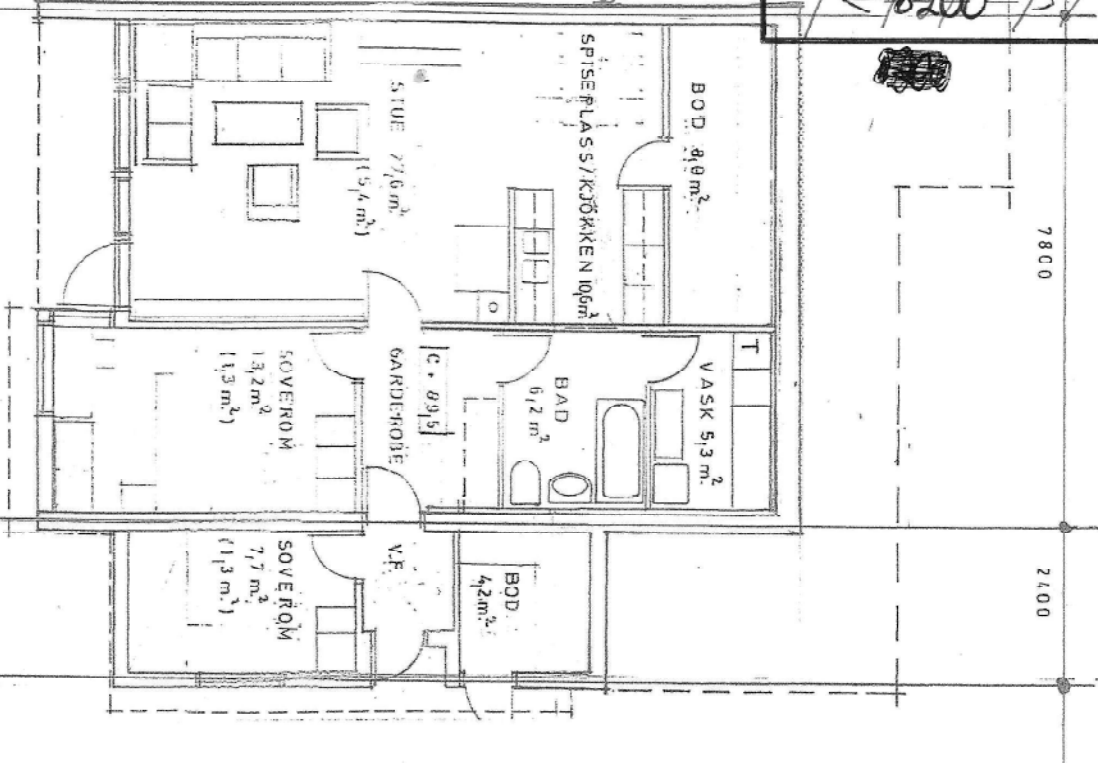
SAK 3
Side 3 av 4

type B
1. ETG.

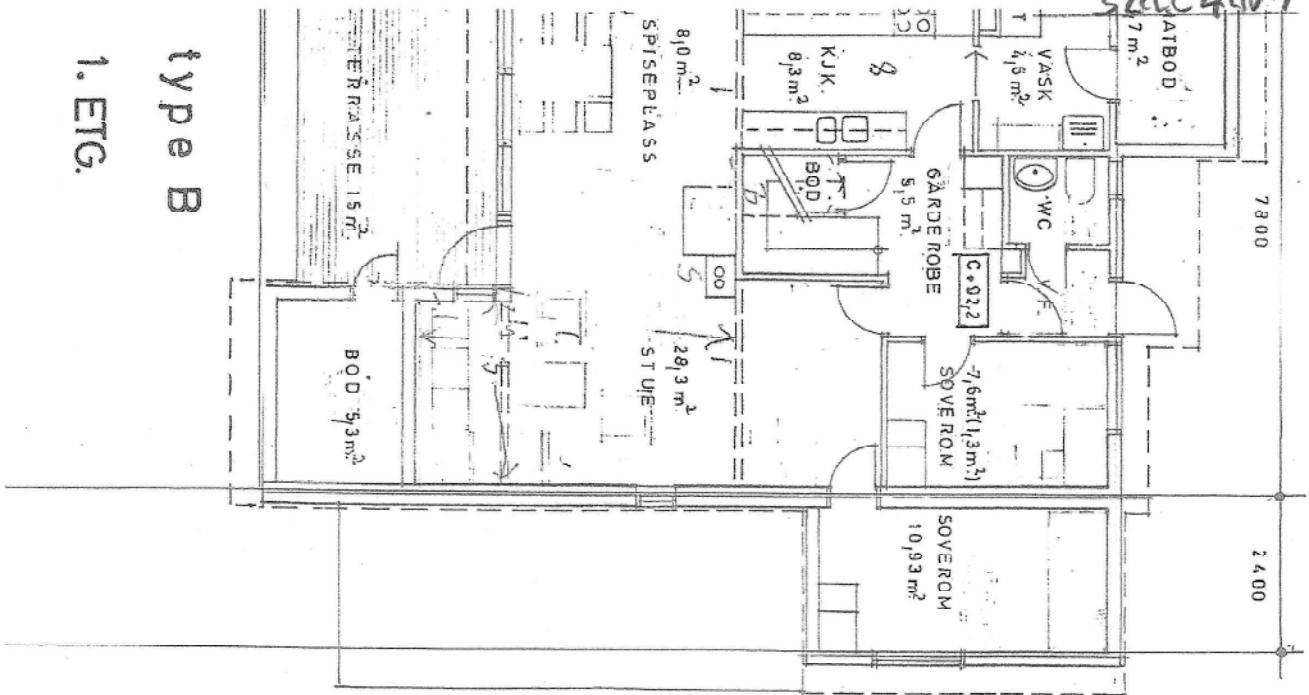


5700
ETTER
OPPGRADERING

type D
UNDERETG.



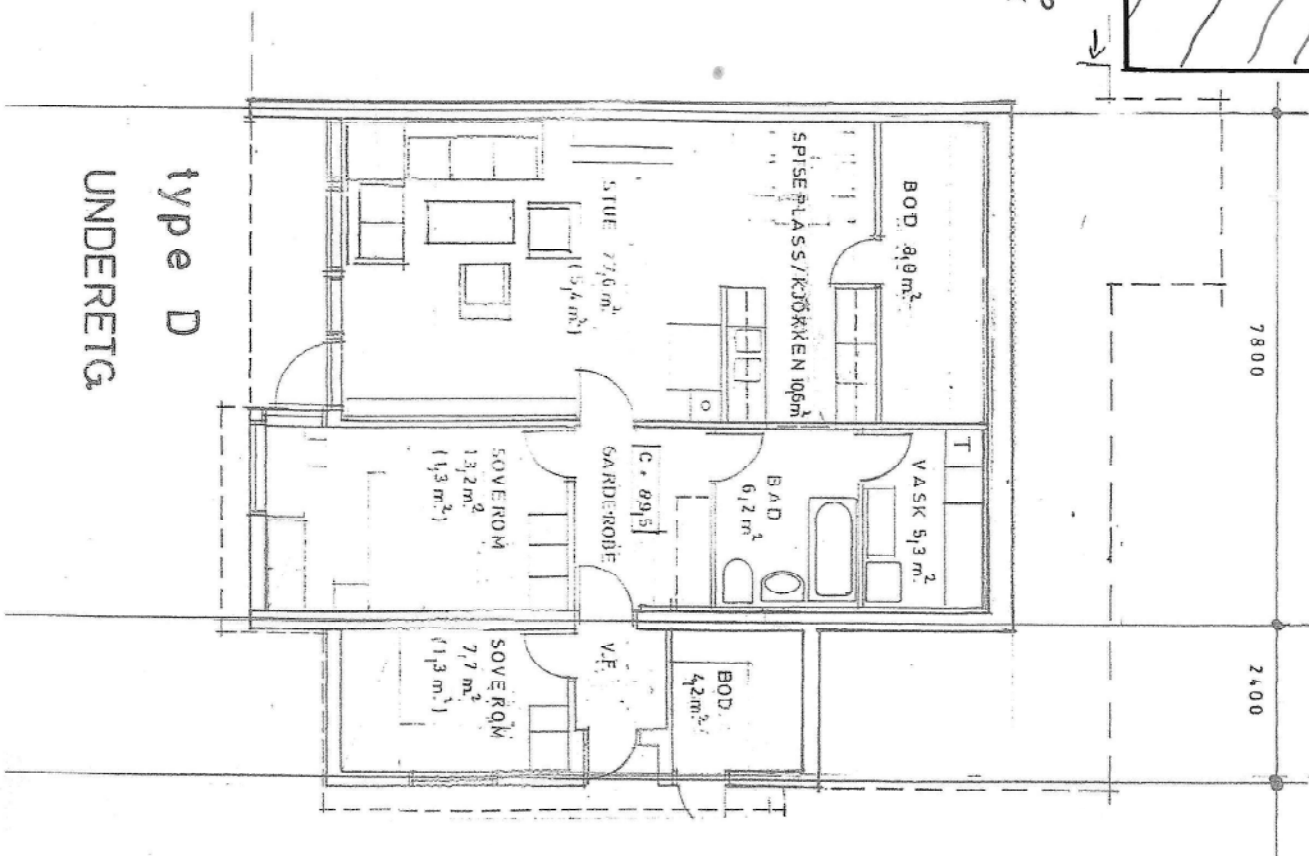
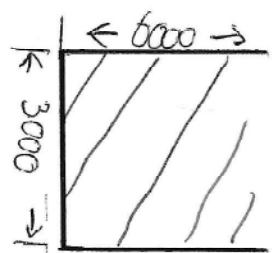
SAK 3
SIDE 4904



type B

1. ETG.

PER NÅ



type D

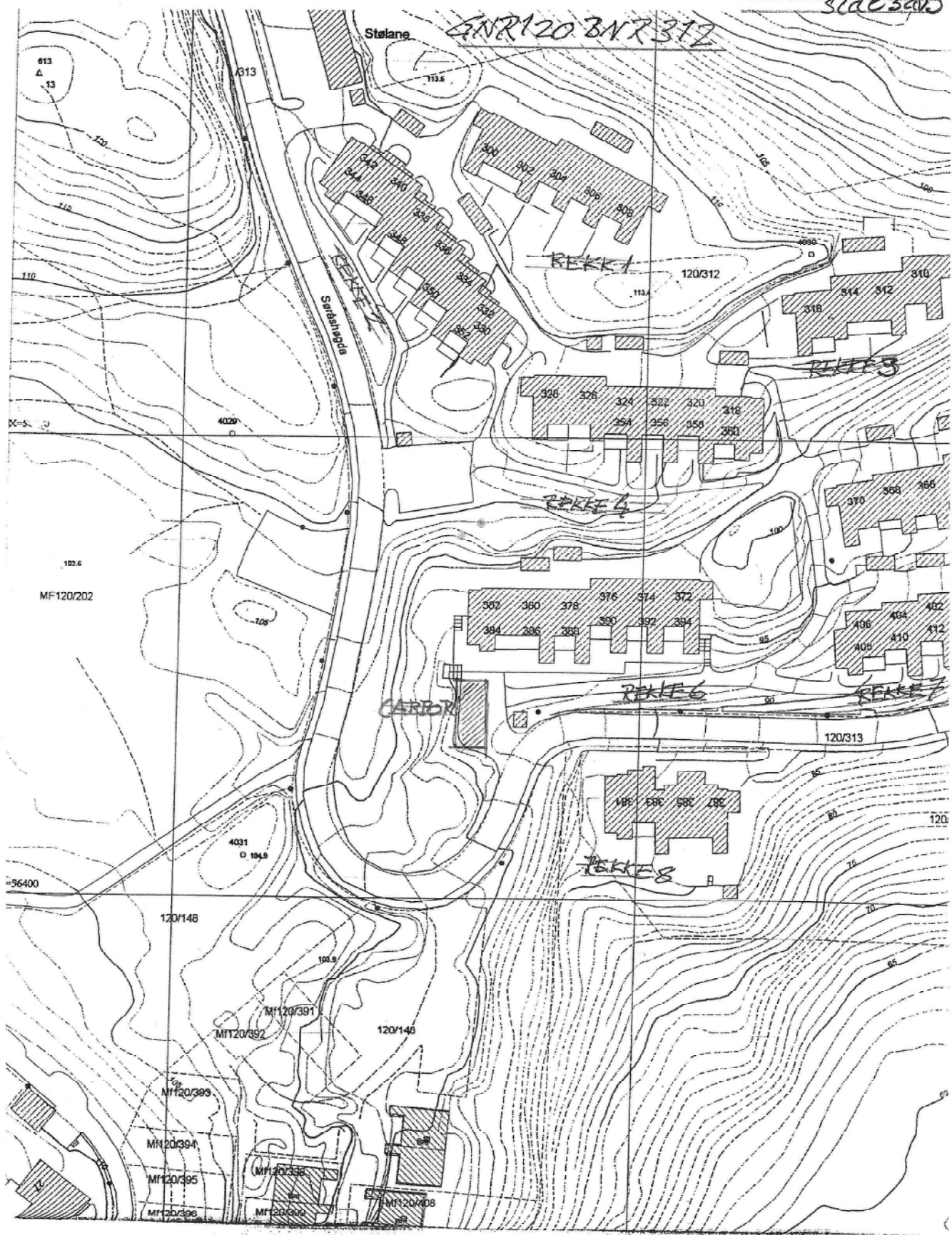
UNDERETG.

VEDLEGG SAK 4
side 2913



SAK 4
side 3003

GNR120 BNR312



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/312/0/0
Utløst 12. desember 2025

Om rapporten

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

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikallnivå '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	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260197546	Grunneiendom	0	Ja	42 963,6 m ²	Sikker	-	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
4705101	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B8	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.10.1981		98,8 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4700000	30	YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.04.1980		1,2 %

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	37,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62000000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	31,2 %
62000000	2011 - Kjøreveg	6,7 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62000000	190 - Andre sikringssoner	37,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4700207	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 296	190870024	22.09.1988

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	54,9 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	17,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	5,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4700010	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 311 MFL., SØRÅSHØGDA	3	200800485
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
4700003	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, SØRÅSHØGDA GRENDAKOLE, GRENSEARRONDERINGER	3	-
5635000	32	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, SØRÅS, PLAN FOR UTBYGGING	3	-
4700004	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 94-154, NORDÅS OMRÅDE ØST	3	-
4700008	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 202, BARNEHAGETOMT PÅ SØRÅSHØGDA	3	190230301
4705401	31	YTREBYGDA. GNR 121 BNR 260, NORDÅS OMRÅDE ØST, ENDRING AV UTBYGGINGSPLAN	3	199614913
5635200	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, SØRÅS, PLAN FOR UTBYGGING	3	190431079
3140000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 1-4 MFL., SØRÅS	3	-
4705000	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B9 OG B10 (BEBYGGELSEPLAN)	3	-
8050000	30	YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL	3	190710649
4700002	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, DEL AV FELT B-8	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
60700000	34	FANA/YTREBYGDA. GNR 119, 120, RÅDAL SENTRUM/LAGUNEN	3	202220578
4700005	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, DEL AV FELT B-8, ENDRING	3	-
70200000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 2 MFL., SØRÅSBROTET	10	202220622
18160000	30	YTREBYGDA/FANA. GNR 119, E 39/R 580 RÅDAL - SØRÅS	4	-
65540000	35	FANA/YTREBYGDA. GNR 120 BNR 153 MFL., RV 580 FV 582 OG FV 179 SØRÅSKRYSET	2	202220523

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
120/457	23641976-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	29.03.2019	201906361
120/305	139564782-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	25.02.2025	202418784

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 12. desember 2025



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje 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.

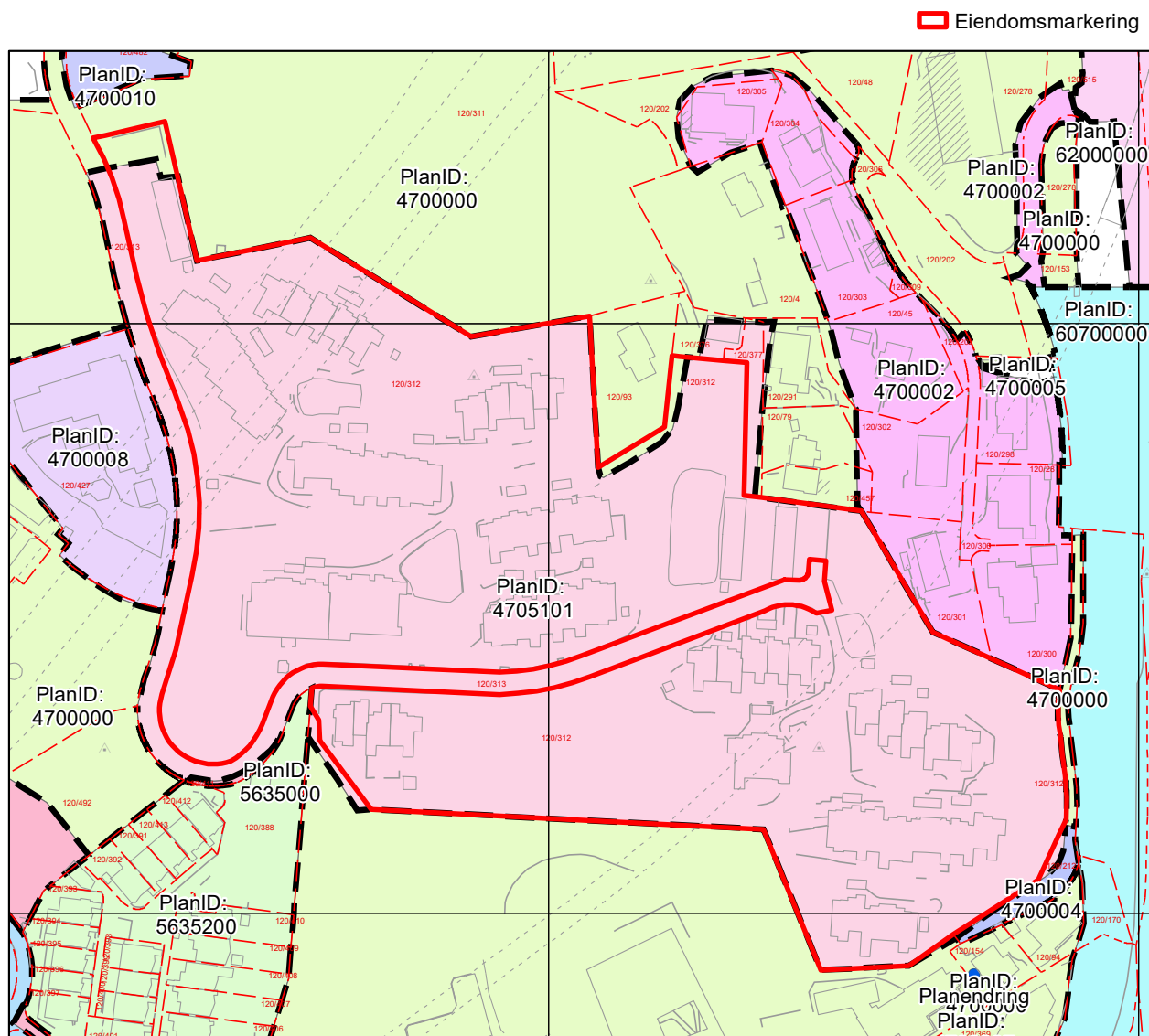
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/312/0/0
Dato: 12.12.2025 Adresse: Søråshøgda 364

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
4700000, 4700002, 4705101, 5635200





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4700000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 12.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 120/312/0/0

Adresse: Søråshøgda 364

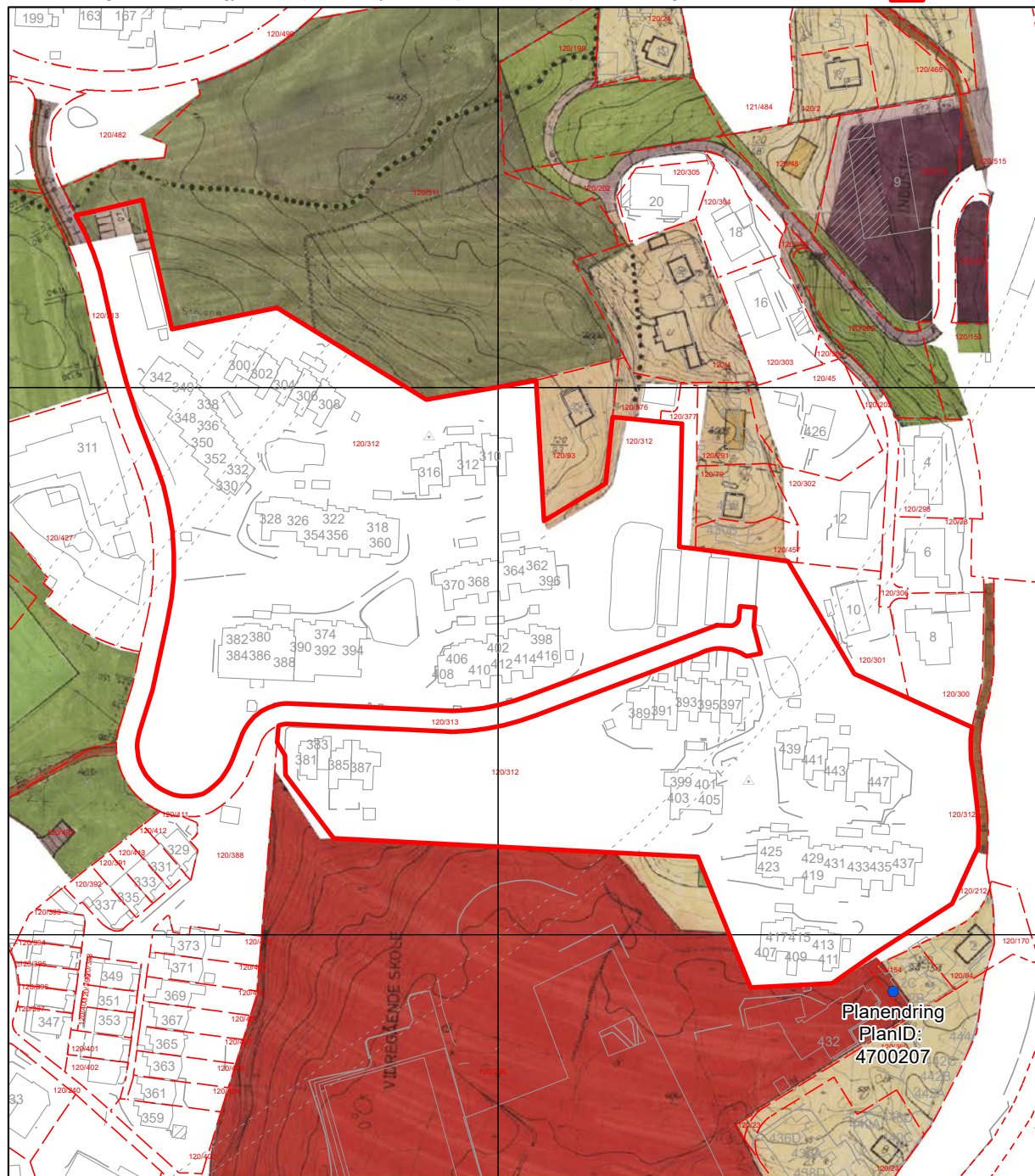


BERGEN
KOMMUNE

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





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4705101

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 12.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 120/312/0/0

Adresse: Søråshøgda 364

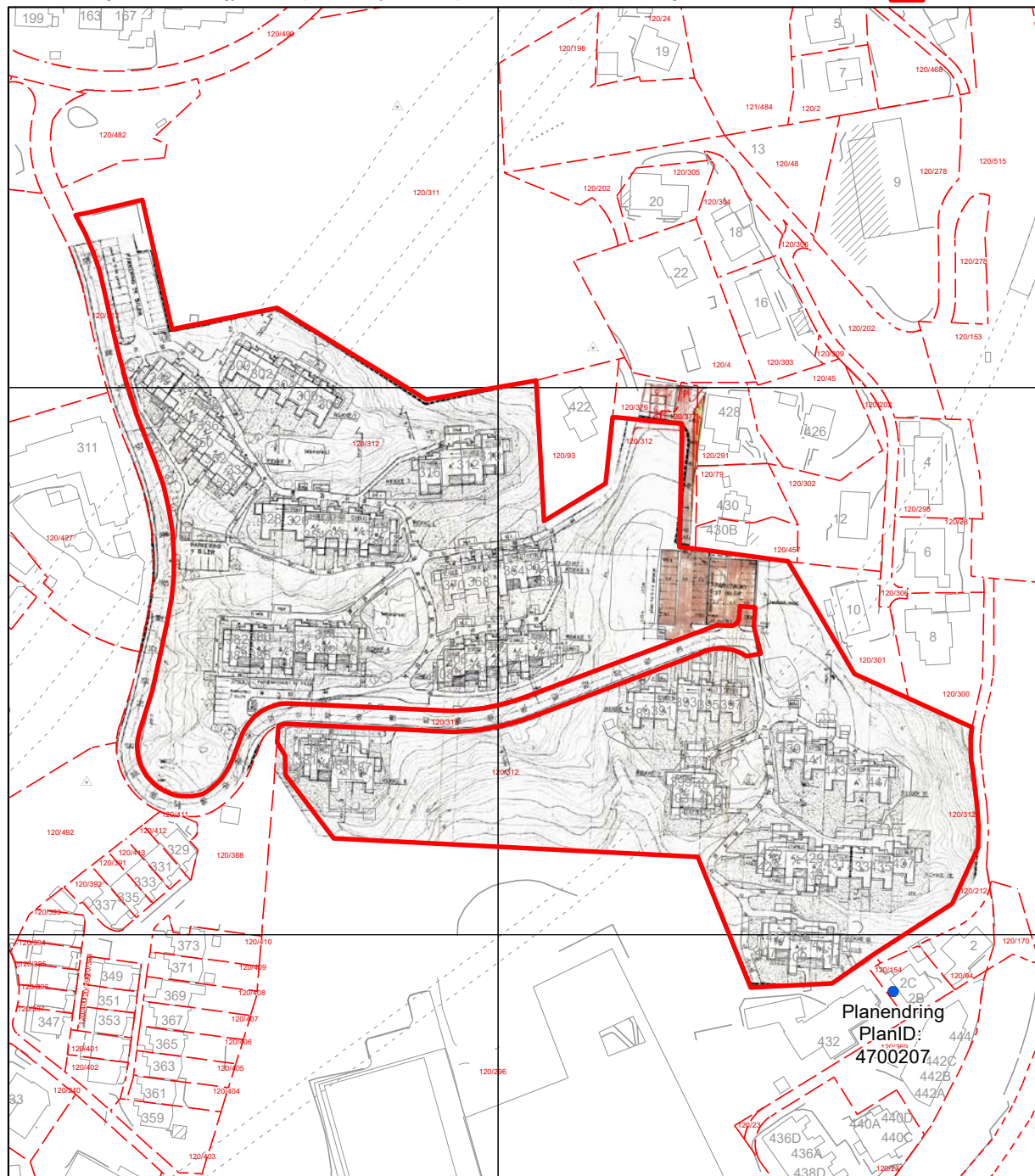


BERGEN
KOMMUNE

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



BYGGEOMRÅDER:

☐ 2 etasjes rekkehus med tilhørende sportsboder, samt bosshus.

☐ 2 etasjes rekkehus med underetasje og tilhørende sportsboder

TRAFIKKOMRÅDER:

☐ off. kjørevei

☐ off. gangvei

ANDRE BESTEMMELSER:

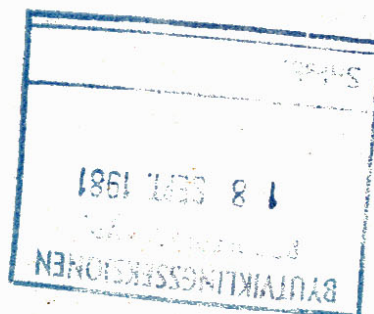
☐ kjørevei felles

☐ gangvei felles

☐ parkeringsanlegg felles

☐ leke og rekreasjonsareal felles

■■■■■ planens begrensning



BILAG 1. (Kopi)

		BRANNVEGGER INNTEGNET	11.9.81	ORN
		FLYTTET BOSSHUS V. REKKE 6, ENDRET HØYDE REKKE 1 OG 4	16.6.81	ORN
		RETTET P PLASS ØST OG VEST	14.11.80	ORN
		TEGNET INN FELLES KJØREVEI MED SNUPLASS V.R. 1,7,9. ENDRET P-PLASSER	8.6.-80	ORN
		ENDRET HØYDER FOR REKKE 3-13, JUSTERT Plassering AV REKKE 3,9,10.		
		FLYTTET ETT HUS FRA REKKE 11 TIL 12,	29.4.-80	ORN
A		FLYTTET REKKE 2, HØYDER OG AVSTANDER PÅSATT, FLYTTET REKKE 13, NY GRENSE	7.1.-80	ORN
INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

FANA BOLIGBYGGELAG NORDÅS ØST B8
Bebyggelsesplan B-3.470.51,00

PROSJ. NR.

311

TEGNET AV <i>Ole Rasmus Nygaard</i>	GOBKJENT AV	BERGEN DEN 4.12.79	
		MÅL 1:500	
		TEGN. NR. 3000	REV. F
 ØIVIND MAURSETH · ARKITEKT MNAL HOLMEDALSGÅRDEN · BRYGGEN · 5000 BERGEN · TLF. (05) 21 53 83			



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 12.12.2025

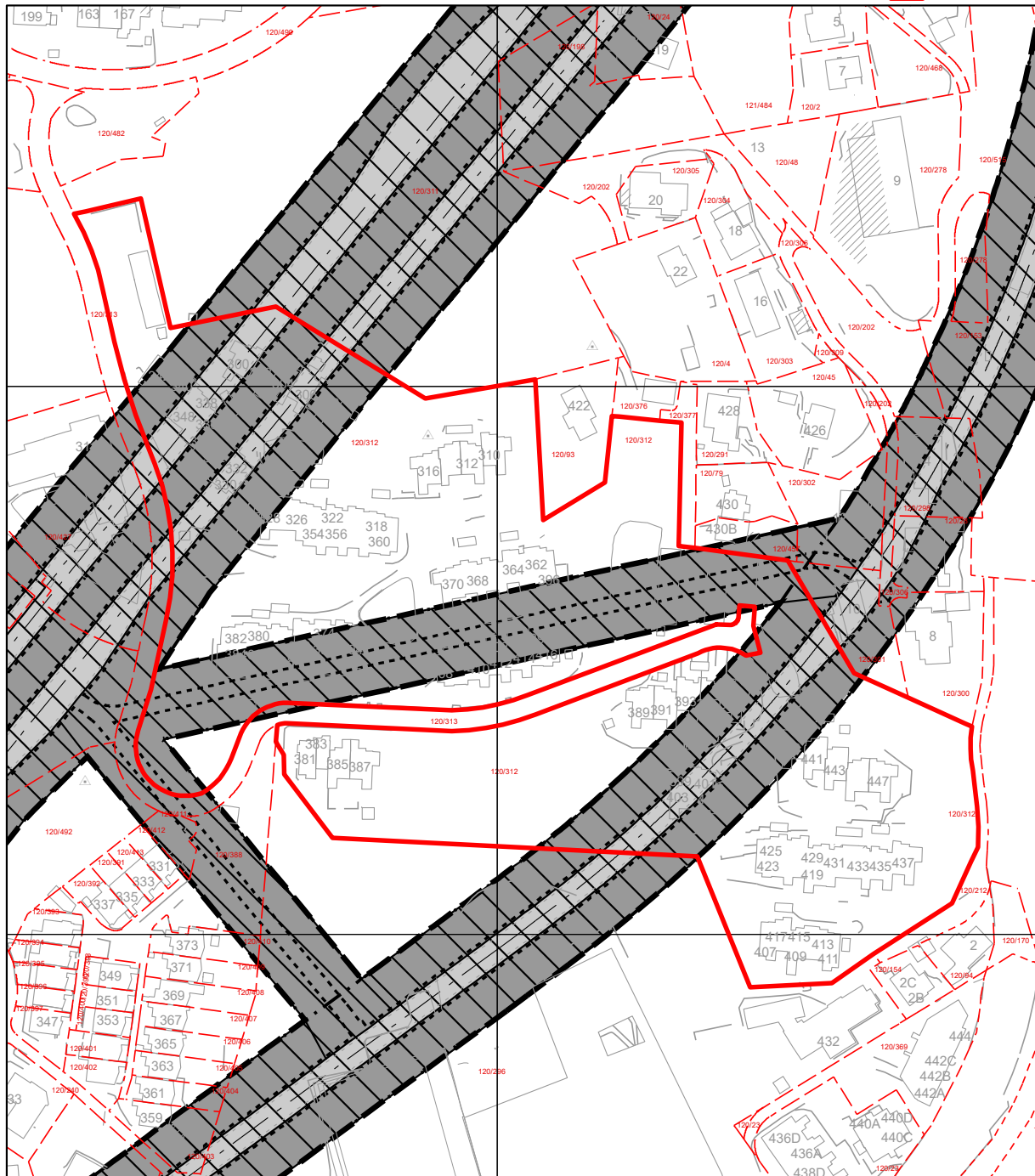
Gnr/Bnr/Fnr: 120/312/0/0

Adresse: Søråshøgda 364



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

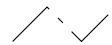
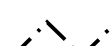
 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

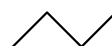
Juridisklinje

RPJURLINJE

-  1221 - Regulert senterlinje
-  1254 - Tunnel
-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Hensynssonetype

-  SikringSone
-  Reguleringsplanomriss
-  Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

-  2011 - Kjøreveg
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.



BERGEN
KOMMUNE

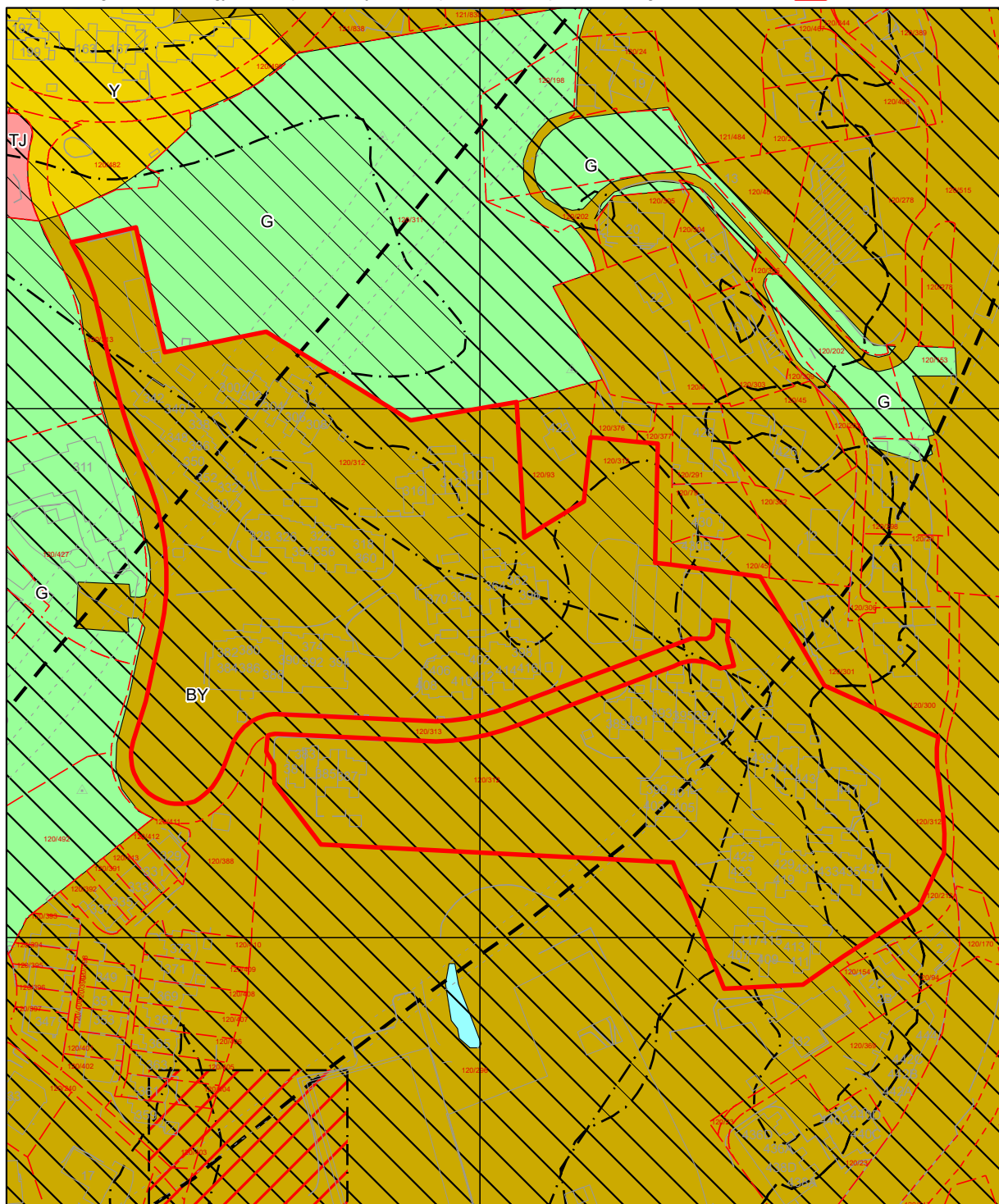
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/312/0/0
Dato: 12.12.2025 Adresse: Søråshøgda 364



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
Samferdselslinjer		
	Hovedvei - tunnel	 Byfortettingssone
	Faresone	 Ytre fortettingssone
	Infrastruktursone	 Tjenesteyting
	Støysone gul	 Grønnstruktur
	Støysone rød	 Friluftsområder



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 15.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 312

Adresse: Søråshøgda 364, 5235 RÅDAL

Referanse: 1506250262

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 12.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/312/0/0

Adresse: Søråshøgda 364, 5235 RÅDAL



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

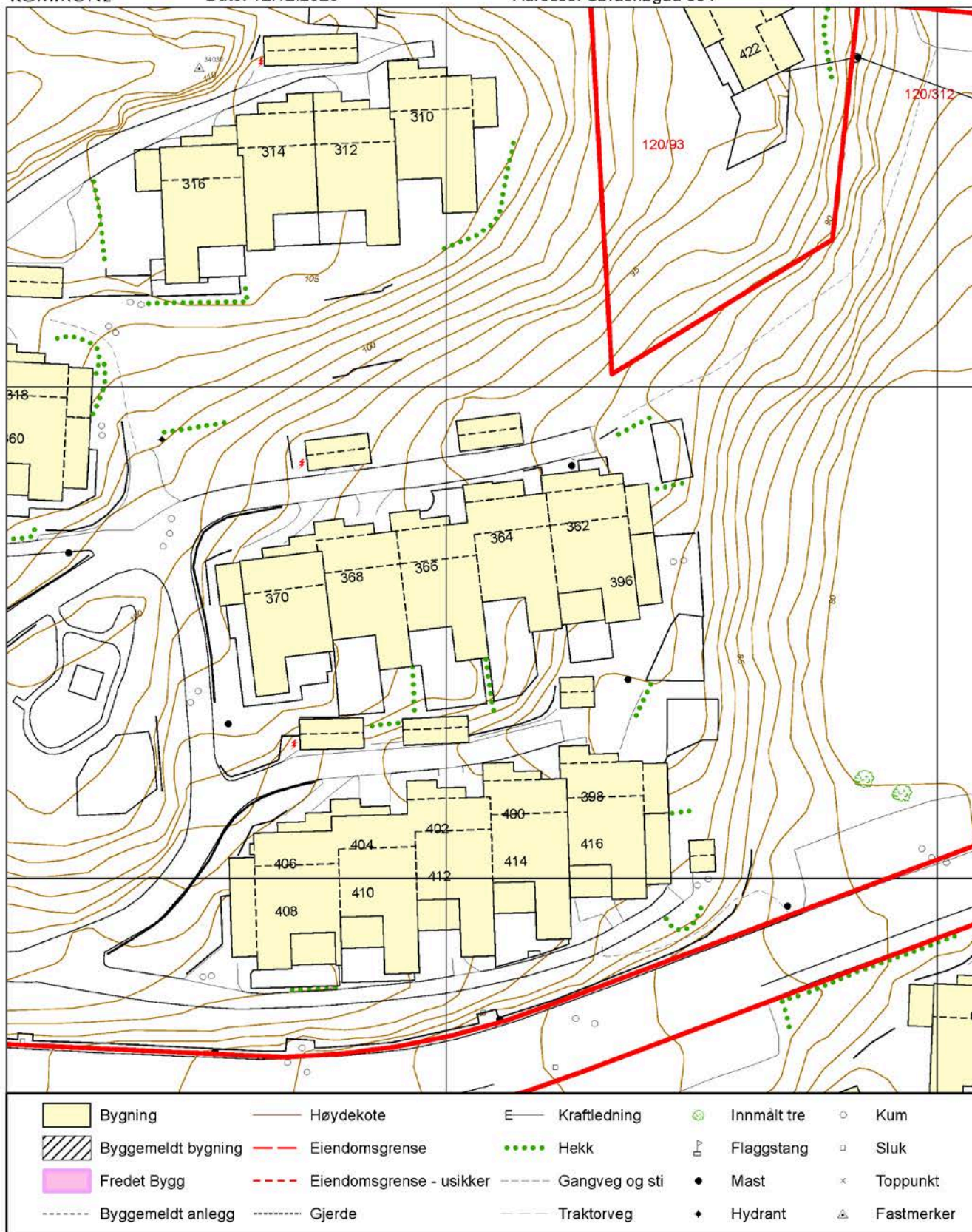
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 12.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/312/0/0

Adresse: Søråshøgda 364





Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 12.12.2025

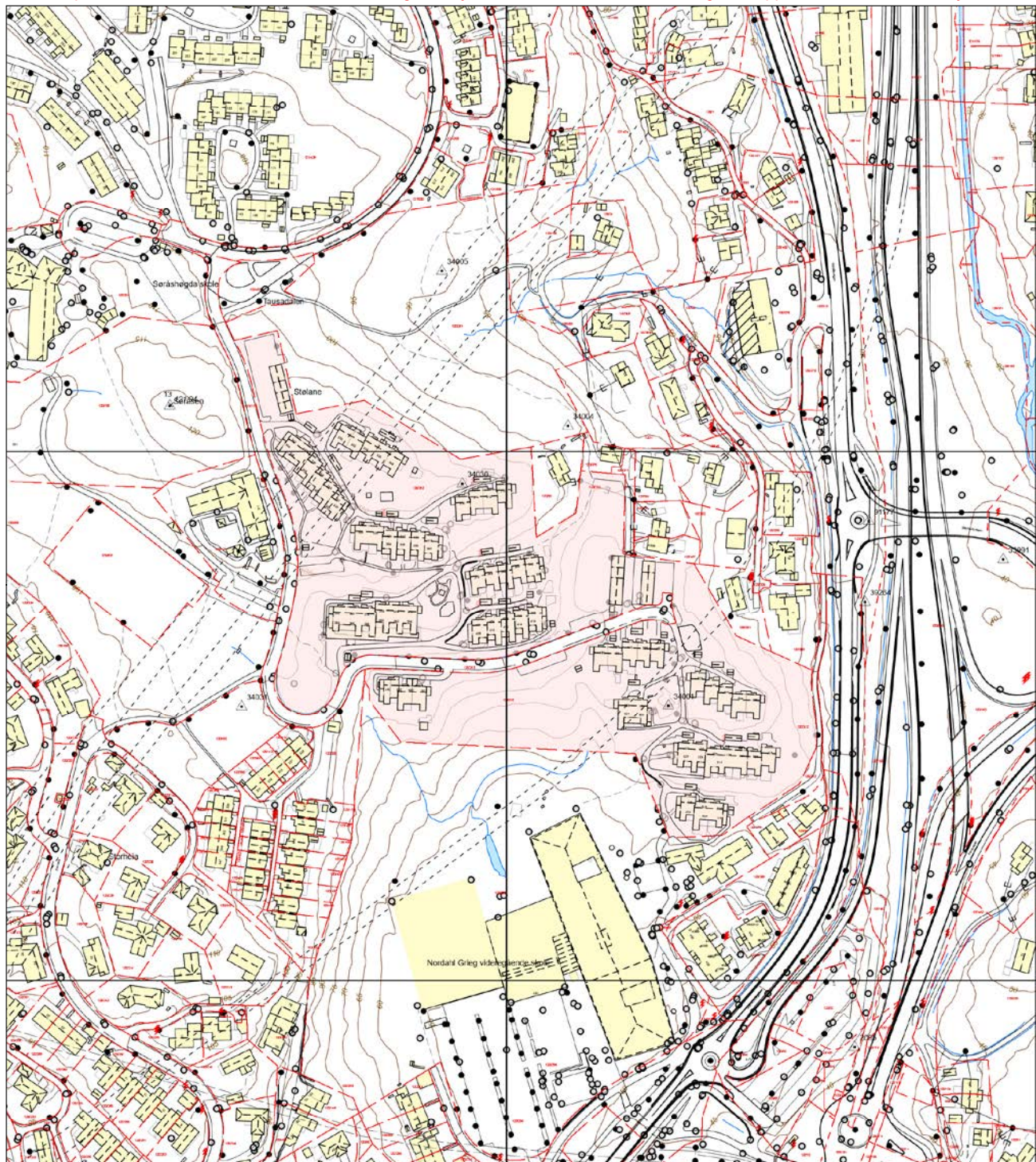
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/312/0/0

Adresse: Søråshøgda 364, 5235 RÅDAL m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

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



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	⊙ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	▲ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊙ InnmåltTre	○ Ledning kum	



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 12.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 120 Bruksnr.: 312

Adresse: Søråshøgda 364, 5235 RÅDAL

Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

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

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

OK FANA BOLIGBYGGELAG v/advokat Blaauw,
STRANDGATEN 193
5011 NORDNES

MIKRO-
08 DES. 1982
FOTOGRAFERT

Deres ref.

Deres brev av

08/01/80

Vår ref.

Arkiv 503.1
Snr 808072

Dato

02/12/82

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: FANA

Eiendom: 3-0120-0212

Byggherre: FANA BOLIGBYGGELAG

Ansvarshavende: INGE HAGEN

Bygningens art: BOLIGHUS R 5

Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 09/01/80

Byggetillatelse gitt : 09/12/80

Merknad: Sikring av skråninger (atkomstveier)

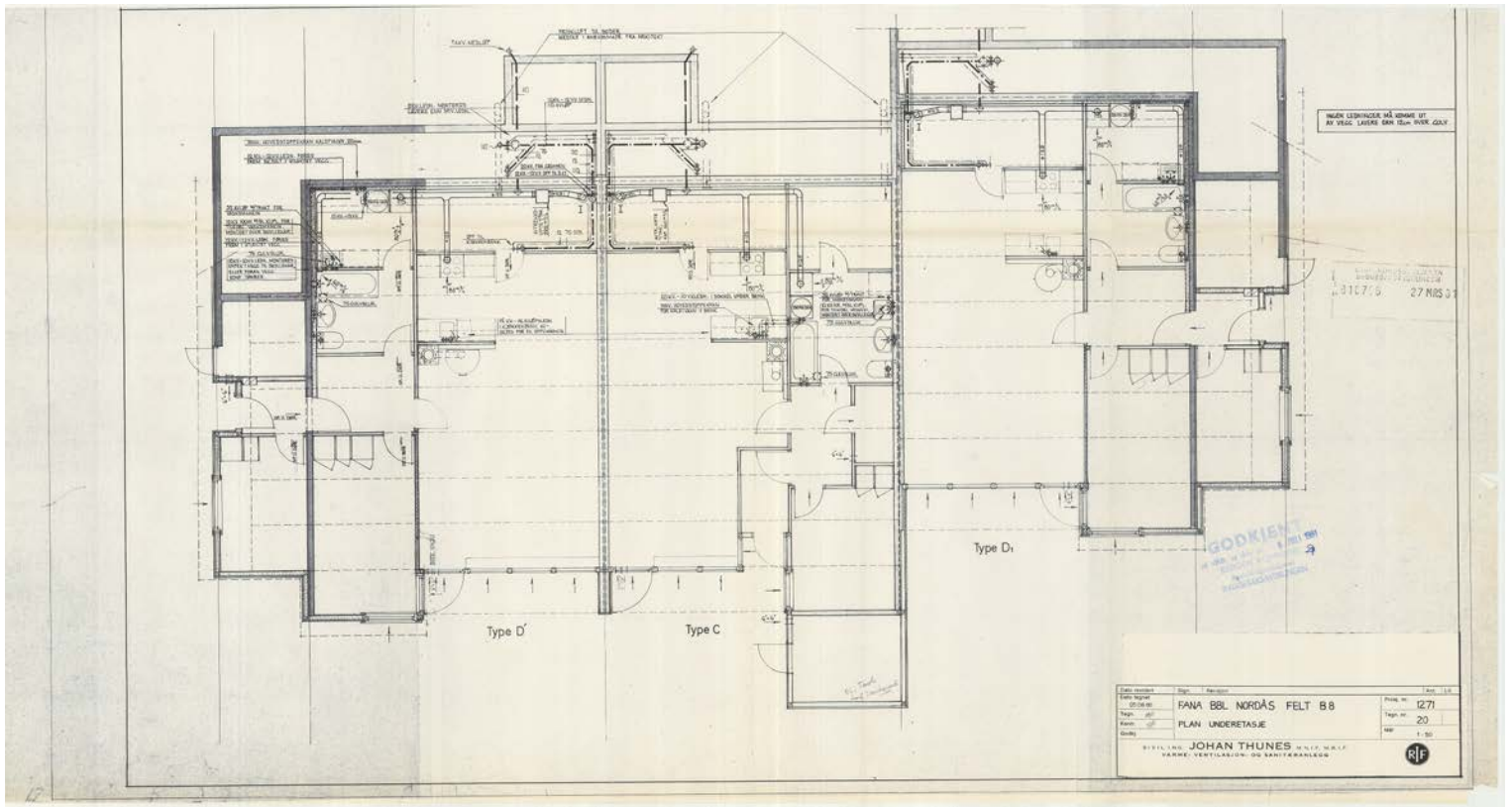
Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

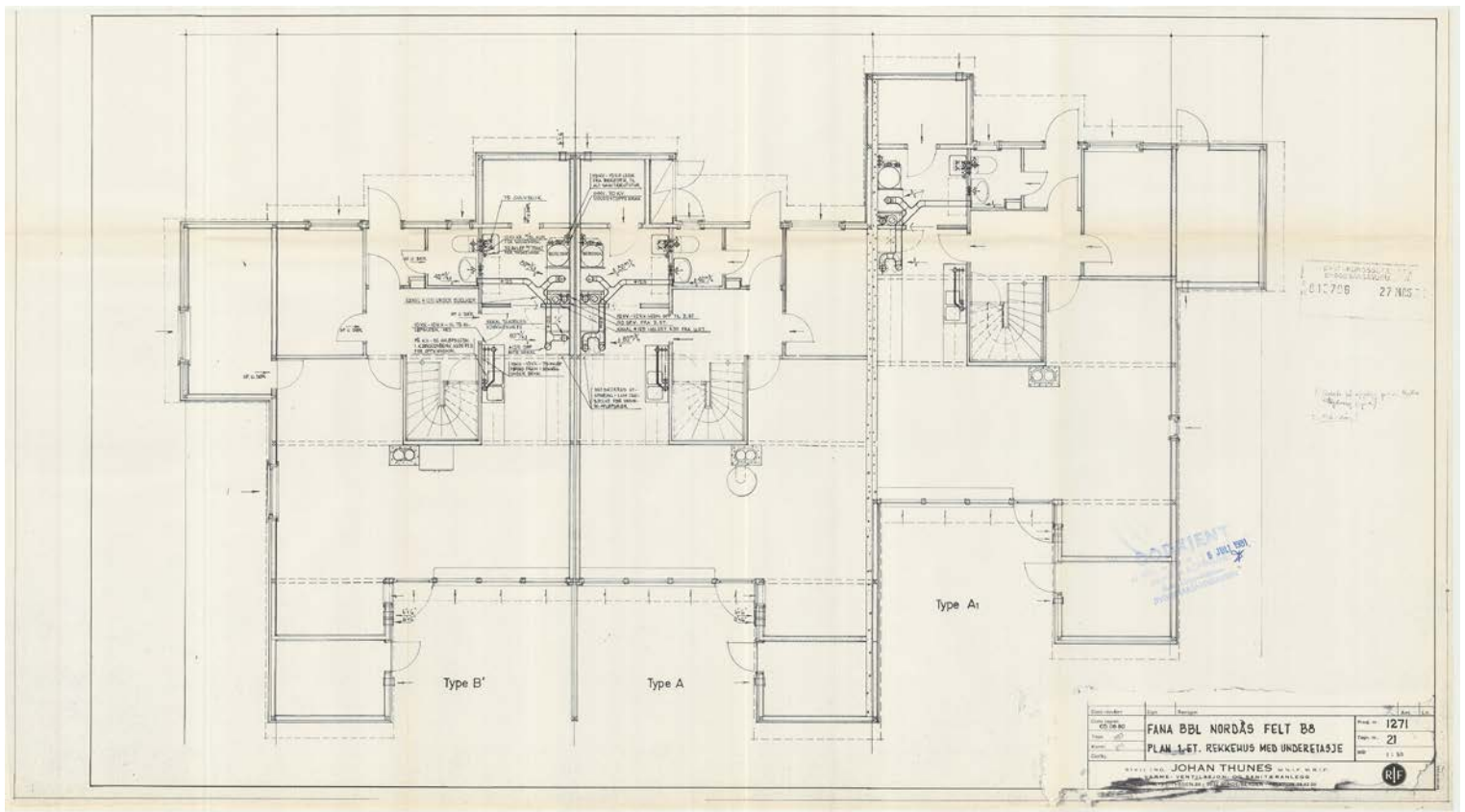
BYGGESAKSAVDELINGEN

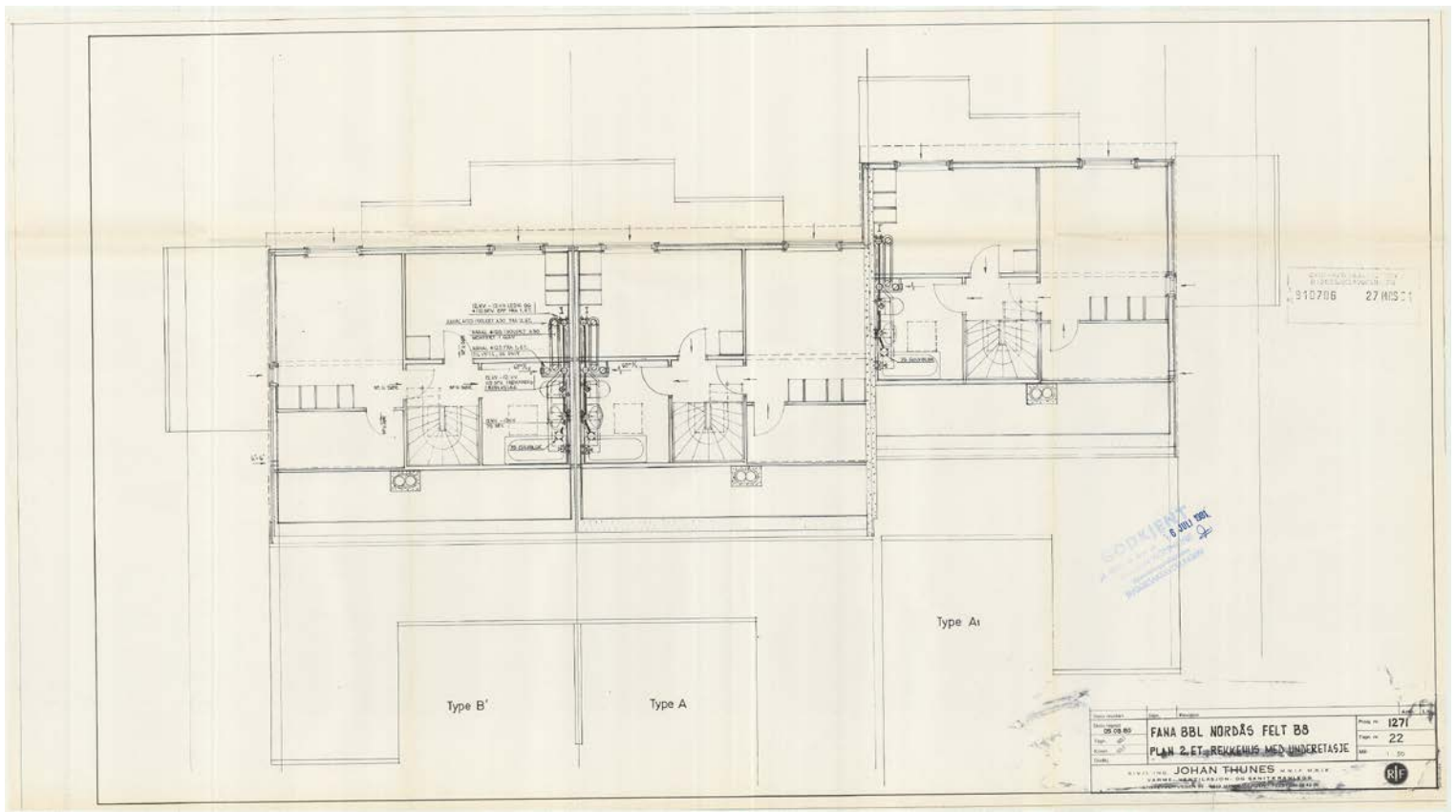
M. Ståhl
.....
for F. C. Lund
overingeniør

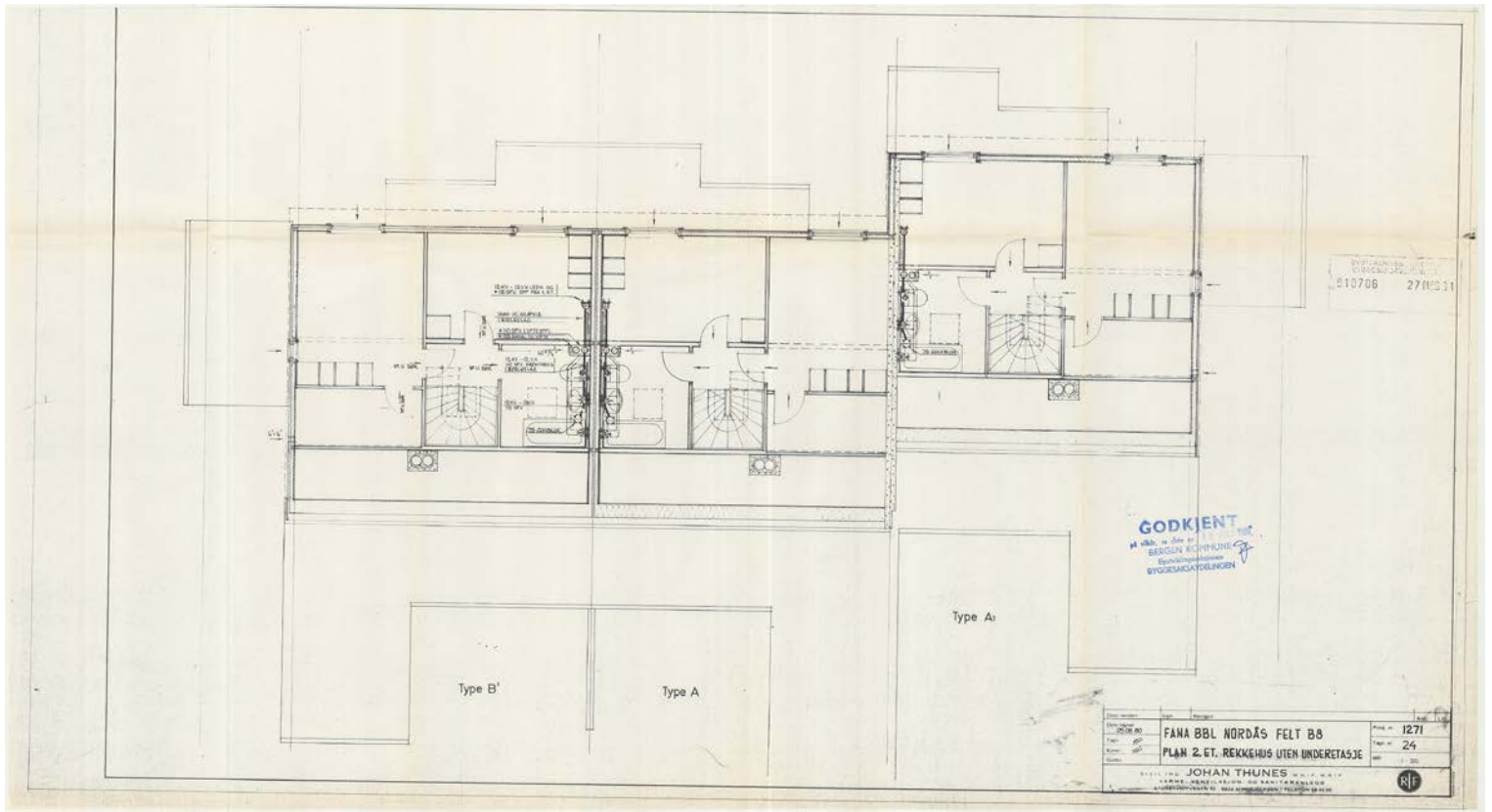
KOPI TIL:

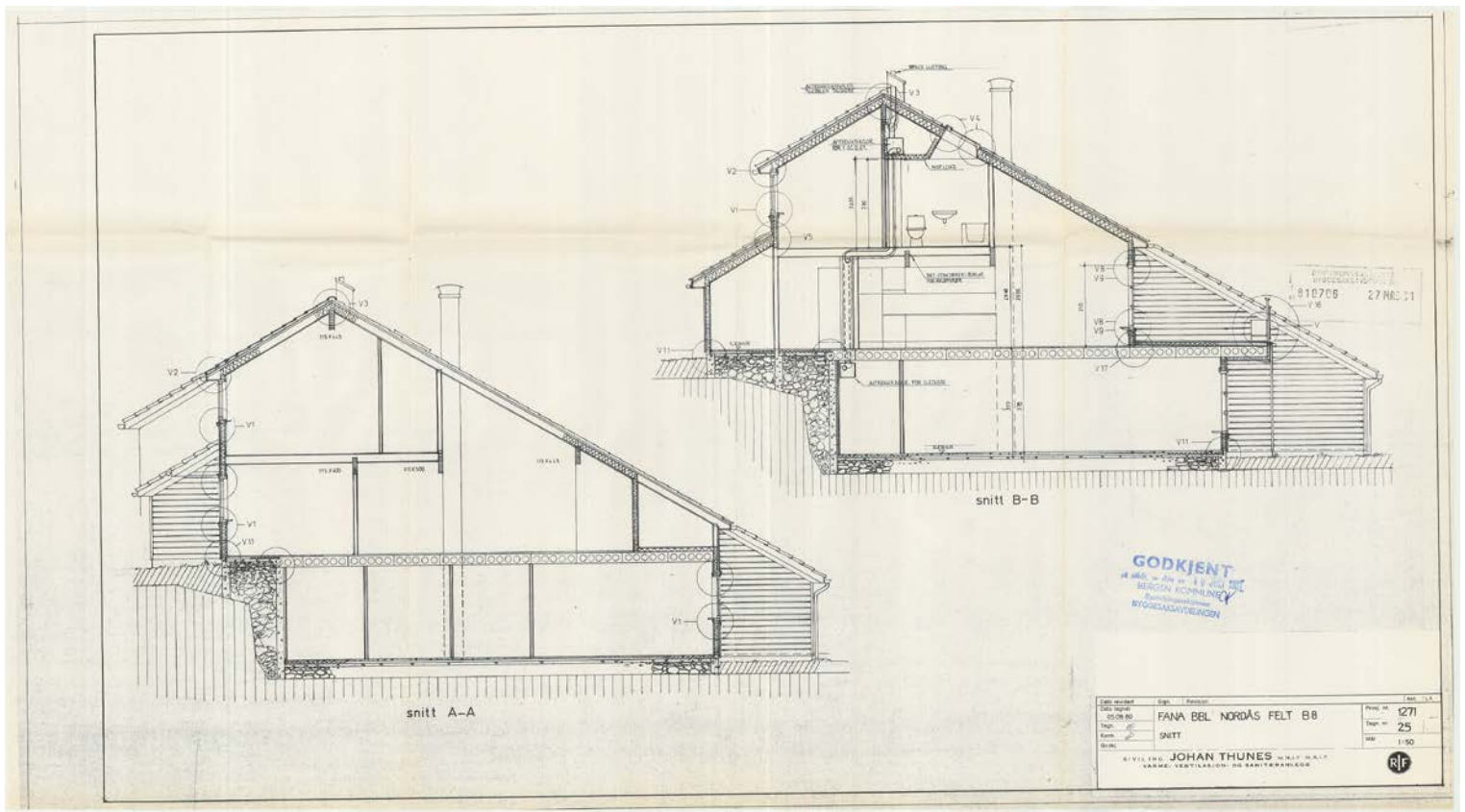
Asbjørn Ståmsvik
.....
Asbjørn Ståmsvik
Avdelingsingeniør

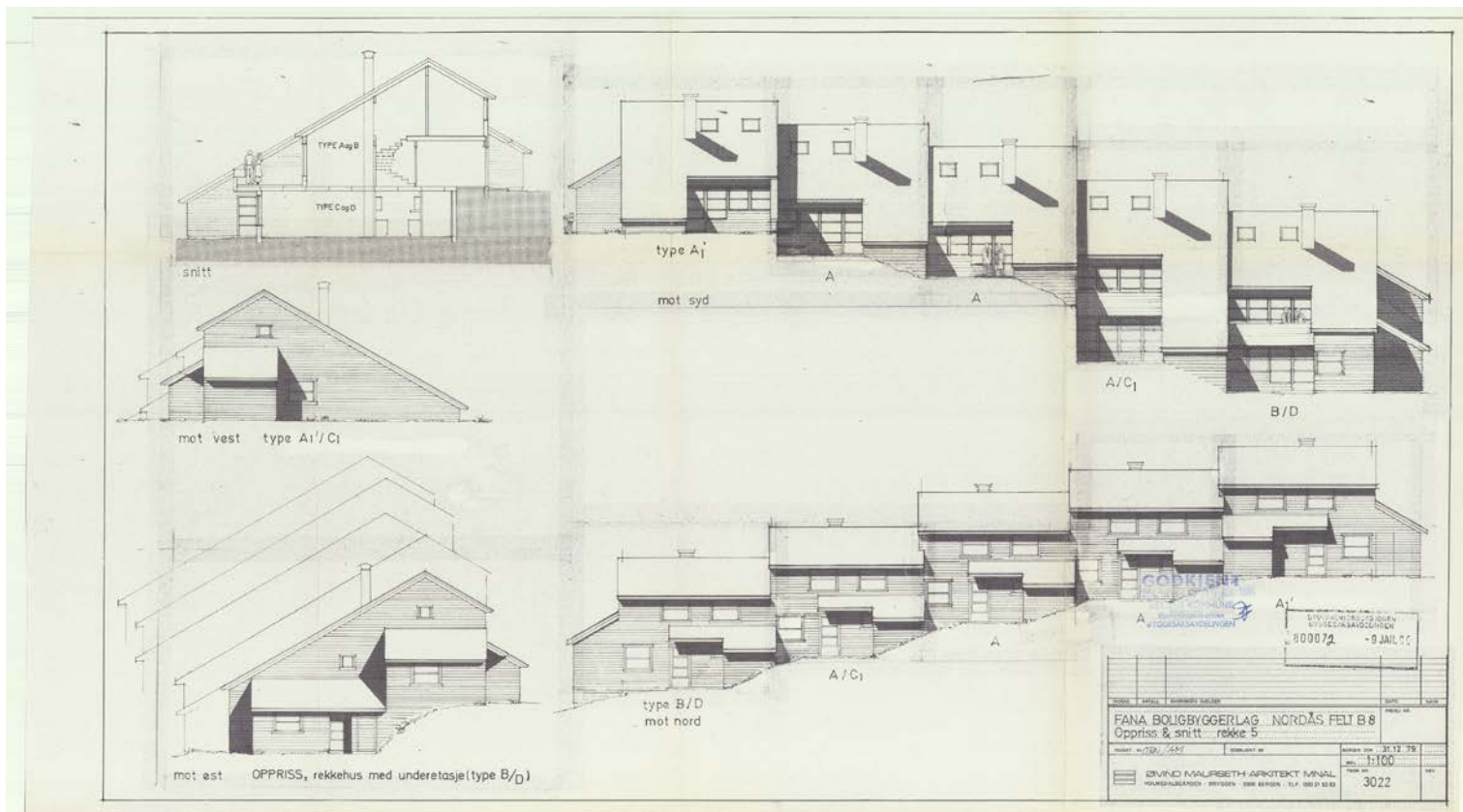


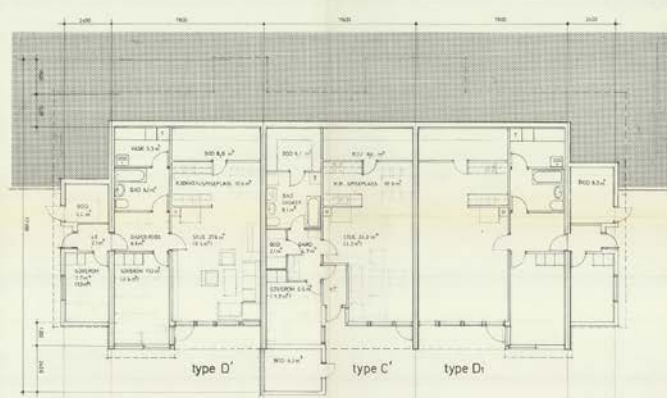
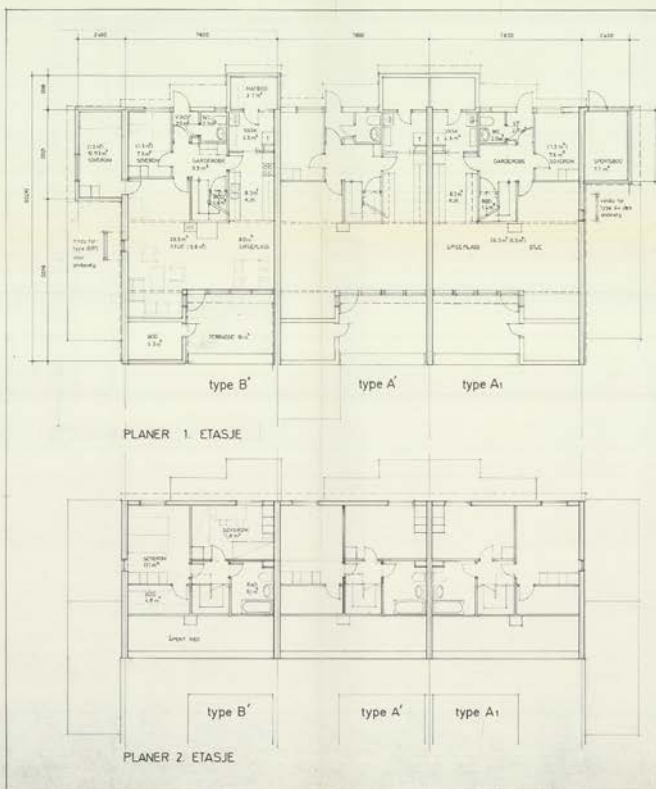












TYPE	ANTALL ROM	ANTALL LEL	NETTO LEEAREAL	BR. LEEAREAL
A	4	27	99.75 m ²	135.4 m ²
A'	4	8	—	—
A ₁	4	8	—	137.8 m ²
A ₂	4	6	—	—
A ₃	4	1	—	139.4 m ²
A ₄	4	1	—	—
A ₅	4	1	—	136.1 m ²
B	5	5	110.58 m ²	146.8 m ²
B'	5	4	—	—
B ₁	5	1	—	—
C	2	14	61.22 m ²	99.22 m ²
C'	2	3	—	—
C ₁	2	1	—	—
C ₂	2	1	—	—
D	3	3	72.85 m ²	103.8 m ²
D'	3	3	—	—
D ₁	3	3	—	105.7 m ²
D ₂	3	3	—	—

TYPE A (A') OG TYPE B (B') HAR FRITLIGGENDE SPORTSBODER
50M VEST NEDENFOR!



1 3 NOV. 1980

FANA BOLIGBYGGELAG NORDÅS FELT B8
Planityper rekkehus 4 og 5 roms, underetg. 2 og 3 r.

311

300!

300!

D

Nabolagsprofil

Søråshøgda 364 - Nabolaget Nordås - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Søråshøgda snuplass Linje 67	4 min 0.3 km
Lagunen terminal Linje 1	10 min 0.7 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.5 km

Skoler

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	5 min 0.4 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	16 min
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	23 min 1.8 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	10 min 0.7 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 5.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

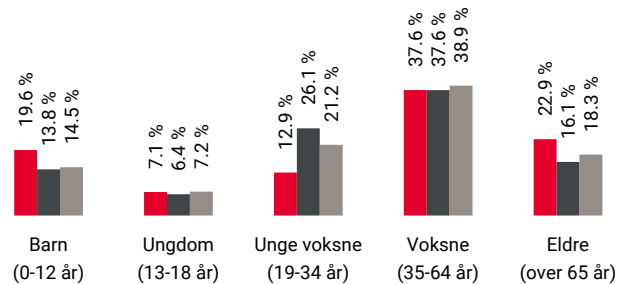
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordås	1 730	698
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	3 min 0.2 km
Espira Rå barnehage (0-5 år) 255 barn	11 min 0.8 km
Nordås barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Sørås PostNord	12 min 0.9 km
Kiwi Nordås PostNord	12 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 82/100

Sport

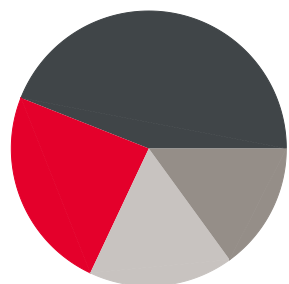
Kunstgressbane (v/Tiriltoppen bhg) 4 min
Fotball 0.3 km

Søråshøgda Balløkke 10 min
Ballspill 0.6 km

EVO Nordås 12 min

SATS Lagunen 16 min

Boligmasse



■ 24% enebolig
■ 44% rekkehus
■ 15% blokk
■ 17% annet

Varer/Tjenester



Kilden Senter

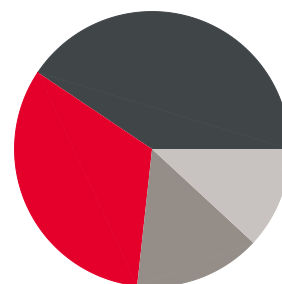
12 min



Apotek 1 Lagunetoppen

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



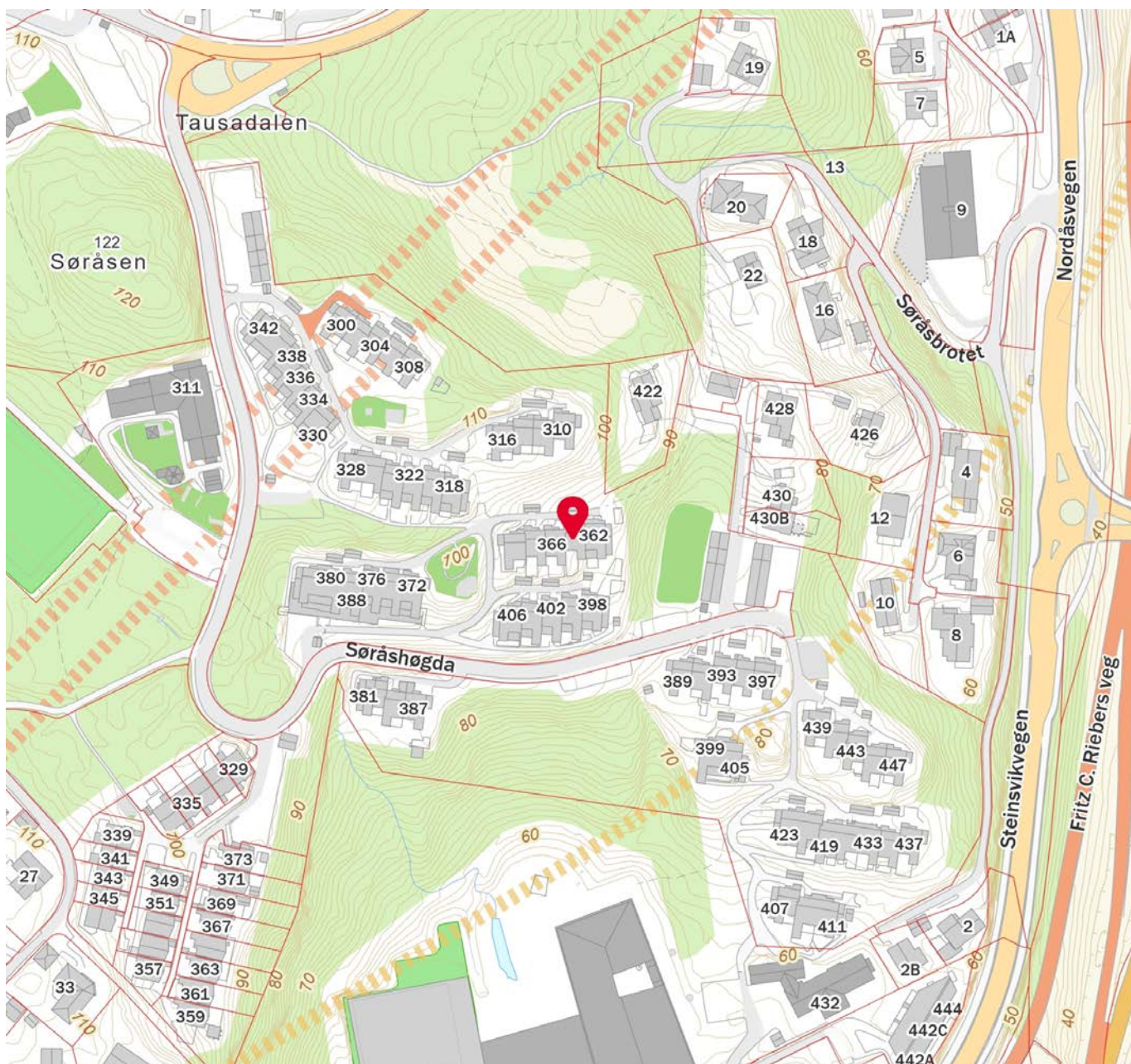
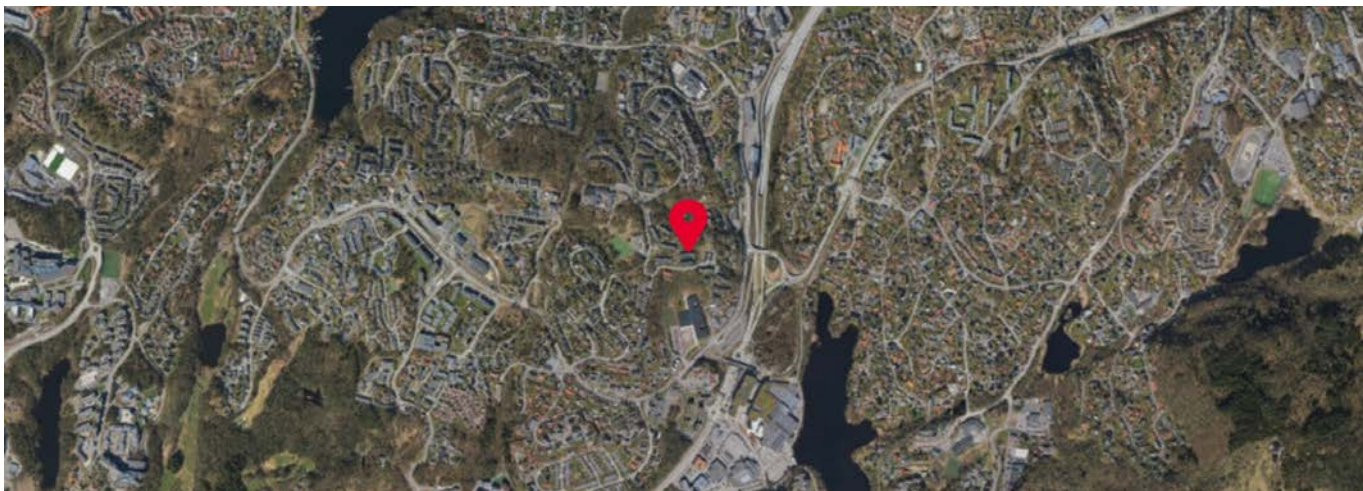
0%

46%

■ Nordås
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Søråshøgda 364
5235 RÅDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Oppdragsnummer:

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre