

**aktiv.**



Søråshøgda 310, 5235 RÅDAL

**Stort enderekkehus i attraktivt,  
barnevennlig og sentralt område |  
Familievennlig | Garasje | Solrik  
uteplass**



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 4 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 208 680,-  
**Omkostn.:** Kr 9 896,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 018 576,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 665,-  
**Selger:** Bjørg Jannicke Sørensen  
Bjørn Petter Hanssen  
May-Britt Grimås  
Sten Owe Rune Hanssen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 131/137 kvm  
**Tomtstr.:** 42962.7 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 120, bnr. 312  
**Andelsnr.:** 21  
**Oppdragsnr.:** 1506260092

# Velkommen til Søråshøgda 310!

Aktiv Eiendomsmegling v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Søråshøgda 310! Et enderekkehus i et svært barnevennlig og attraktivt område på Søråshøgda. Eiendommen trenger oppgraderinger, så her er det mulig å skape drømmehjemmet!

Kort oppsummert:

- Rikelig med soverom
- Solrik uteplass
- Garasje plass
- 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 .....	62
Nabolagsprofil .....	184
Budskjema .....	193

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 131 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 137 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 kvm Entré, toalettrom, gang/trapp, 2 stk. soverom, stue, kjøkken, vaskerom, bod, kott under trapp (ikke målbart areal), utgang til hage fra stue.

2. etasje

BRA-i: 42 kvm Trapp/gang, bad, 2 stk. soverom, bod.

### Utvendig sportsbod i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer pr rom:

1. etasje.

- Entre 2,30 m<sup>2</sup>
- Toalettrom 2,00 m<sup>2</sup>
- Gang/trapp 9,30 m<sup>2</sup>
- Soverom 7,60 m<sup>2</sup>
- Soverom 9,70 m<sup>2</sup>
- Stue 38,60 m<sup>2</sup>
- Kjøkken 8,20 m<sup>2</sup>
- Vaskerom 4,60 m<sup>2</sup>
- Bod 3,80 m<sup>2</sup>
- Kott under trapp 0,00 m<sup>2</sup>

2. etasje.

- Trapp/gang 5,20 m<sup>2</sup>
- Bad 6,00 m<sup>2</sup>

- Soverom 11,70 m<sup>2</sup>
- Soverom 13,40 m<sup>2</sup>
- Bod 4,80 m<sup>2</sup>

Boligen har også utvendig frittliggende sportsbod i rekke på 6 m<sup>2</sup>, samt garasje i rekke (tilleggsbygninger er ikke tilstands vurdert). Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

42962.7 kvm

### **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. 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 300 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 spasertur 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 visningskilt under visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Eventus Tiriltoppen barnehage: 0,2 km.

Espira Rå barnehage: 1 km.

Nordås barnehag: 1,2 km.

Skoler:

Søråshøgda skole: 0,3 km.

Skjold skole: 1,1 km.

Zinken Hopp skole: 16 min. gange.

Rå skole: 1,1 km.

Rådalslien skole: 2 km.

Nordahl Grieg videregående skole: 0,9 km.

Stend vidaregåande skule: 5,1 km.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste busstopp er Søråshøgda skuplass ca 300 meter unna, og nærmeste bybanstopp finner du ca 900 meter unna, på Lagunen terminal.

### **Bygningssakkyndig**

Knut Farestvedt

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Dødsbo, arvinger har ikke kjennskap til boligen.

### **Innhold**

Eiendommen inneholder:

1. Etasje: Entré, toalettrom, gang/trapp, 2 stk. soverom, stue, kjøkken, vaskerom, bod, kott under trapp (ikke målbart areal), utgang til hage fra stue.

2. etasje: Trapp/gang, bad, 2 stk. soverom, bod.

I tillegg disponeres en utvendig sportsbod i rekke.

### **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:

Utvendig:

Veggkonstruksjon

Vinduer (eldre)

Ytterdører

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger  
Innvendige avløpsrør  
Varmtvannstank

Tomteforhold:  
Fuktsikring og drenering  
Grunnmur og fundamenter  
Terrengforhold

Innvendig / rom:  
Spesialrom ? Toalettrom ? Overflater og konstruksjon  
Kjøkken ? Overflater og innredning

Veggkonstruksjon:  
Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende dobbelfalset trekledning.  
Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om skjulte skader.

Vurdering av avvik:  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
Råteskade i utvendig enkel dør til kott.  
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.  
Konsekvens/tiltak:  
Andre tiltak:  
Råteskadet trekledning bør skiftes ut.  
Redusert levetid og vedlikeholdsbehov må påregnes.

Vinduer (eldre):  
Isolerglassvinduer i trekarmer fra ca. 1997 + ett fra byggeår.  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik.  
Konsekvens/tiltak:  
Vedlikehold må påregnes  
Utskifting nærmer seg  
Eldre vinduer med redusert levetid

Ytterdører:  
Terrassedør og ytterdør i tre med isolerglass.  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik.  
Konsekvens/tiltak:  
Manglende beslag bør monteres  
Vedlikehold og mulig utskifting  
Eldre dører med slitasje

Toalettrom:

Overflater med linoleum og tapet.

Vurdering av avvik:

Kun naturlig ventilasjon – oppfyller ikke krav til TG0/1.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres

Oppgradering vil være naturlig over tid

Kjøkken:

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

Det er avvik.

Konsekvens/tiltak:

Utsifting/oppgradering nærmer seg

Eldre innredning med slitasje

Innvendige vannledninger:

Kobberrør.

Vurdering av avvik:

Over halvparten av forventet levetid passert.

Konsekvens/tiltak:

Utsifting nærmer seg

Risiko for skader

Naturlig å bytte ved våtromsoppgradering

Innvendige avløpsrør:

Plastrør.

Vurdering av avvik:

Over halvparten av levetid passert.

Konsekvens/tiltak:

Utsifting nærmer seg

Risiko for skader

Bør tas samtidig med våtrom

Varmtvannstank:

Ca. 140 L fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak:

Ingen akutt tiltak

Risiko for svikt pga alder

Fuktsikring og drenering:

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

Over halvparten av levetid passert.

Konsekvens/tiltak:

Redrenering kan bli nødvendig

Bør overvåkes

Grunnmur og fundamenter:

Betong ringmur.

Vurdering av avvik:

Det er avvik.

Konsekvens/tiltak:

Vedlikehold må påregnes

Eldre mur med slitasje

Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

Det er avvik.

Konsekvens/tiltak:

Bedre fall fra grunnmur bør etableres

Redusere fuktrisiko

Forhold som har fått TG3:

Innvendig: Overflater

Våtrom: 1. etasje ? Vaskerom ? Generell

Våtrom : 2. etasje ? Bad ? Generell

Overflater:

Gulv: Linoleum belegg. Vegger: Tapet, strie. Himling: Malt platekledning.

Det er normalt med hull og misfarging etter bruk i en fraflyttet bolig.

Vurdering av avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedring av sprekk i limtre drager bør utføres (injisering av lim).

Eldre overflater med stor slitasje.

Skade i gulvbelegg ved terrassedør.

Sprekk i limtre drager ved trappegang (sannsynligvis tørkesprekk).

Vaskerom (1. etasje) – Generell:

Våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i tak. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avvik:

Eldre overflater/innredninger med stor bruksslitasje  
Ikke tilfredsstillende fall mot sluk  
Sluk/tettesjikt over levetid  
Tettesjikt ved terskel ikke korrekt  
Kun naturlig ventilasjon  
Konsekvens/tiltak:  
Våtrommet må totalrenoveres  
Alle forhold må dokumenteres (tettesjikt, sluk, våtsone m.m.)

Bad (2. etasje) – Generell:

Våtrom med belegg, tapet og malt tak. Naturlig ventilasjon.  
Vurdering av avvik:  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avvik:

Eldre overflater/innredning  
Fuktskade i dusjsone  
Sluk/tettesjikt over levetid  
Motfall på gulv  
Kun naturlig ventilasjon  
Konsekvens/tiltak:  
Våtrommet må totalrenoveres  
Dokumentasjon av tettesjikt, våtsone, sluk m.m.

Forhold som har fått TG IU:

Disse punktene er ikke kontrollert og innebærer usikkerhet:

Utvendig: Takkonstruksjon / loft

Våtrom: 1. etasje ? Vaskerom ? Tilliggende konstruksjoner

Våtrom: 2. etasje ? Bad ? Tilliggende konstruksjoner

### **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.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv og internett er inkludert i felleskostandene.

### **Parkering**

Informasjon fra forretningsfører: 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 månedens 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 og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 61650091

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 800 000

#### Omkostninger kjøper

4 800 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

8 506 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 896 (Omkostninger totalt)

21 796 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 596 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 809 896 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 821 796 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 824 596 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

#### Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 287 823 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 151 290 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Det har ikke vært mulig å innhente formuesverdi for 2026. Det gjøres oppmerksom på at stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om 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 og internett, vedlikehold av fellesareal, kommunale avgifter, eiendomsskatt, driftskostnader og renter og avdrag felleslån.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 665

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 208 680

### **Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

07.05.2026

**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: 208 679,05

Total saldo lån: 16 601 703,00

Innfrielsesdato: 01.01.2049

Fellesgjeld pr. 07.05.2026: 208 679,05

Total fellesgjeld for Sørås Borettslag pr. 07.05.2026: 16 601 703,00

**Andel fellesformue**

Kr 21 358

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Sørås Borettslag

**Organisasjonsnummer**

931374621

**Andelsnummer**

21

**Om borettslaget**

Sørås Borettslag består av til sammen 93 boenheter. Området er hovedsakelig bebygd 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 forsikrings saker 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 budsjettert 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: 208 679,05

Total saldo lån: 16 601 703,00

Innfrielsesdato: 01.01.2049

Fellesgjeld pr. 07.05.2026: 208 679,05

Total fellesgjeld for Sørås Borettslag pr. 07.05.2026: 16 601 703,00

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS. Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, [www.klarefinans.no](http://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 budsjettert underskudd på kr. 2 335 450,-. Negativt resultat og ytterligere negativt resultat enn budsjettert 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 kastrert/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. 21 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 garasje nummer 5 for andelsnummer 66

19.07.2016 - Dokumentnr: 660646 - Erklæring/avtale

Bruksrett til garasje nummer 8 for andelsnummer 90

19.07.2016 - Dokumentnr: 660664 - Erklæring/avtale

Bruksrett til garasje nummer 7 for andelsnummer 84

19.07.2016 - Dokumentnr: 660674 - Erklæring/avtale

Bruksrett til garasje nummer 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 datert 02.02.1983. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Det som opprinnelig var inntegnet som sportsbod er forstørret og satt inn dør fra stue, dette benyttes idag som soverom.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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**

02.02.1983.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **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 Platype 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 Platype 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 Platype 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 Platype Plannavn Planstatus Saksnr

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

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461

4700003 31 YTREBYGDA. NORDÅS ØST, SØRÅSHØGDA GRENDAKOLE,  
GRENSEARRONDERINGER 3 -

5635000 32 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, STORHEIA NORD 3 -

4700008 31 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 202, BARNEHAGETOMT PÅ SØRÅSHØGDA 3  
190230301

4700004 31 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 94-154, NORDÅS OMRÅDE ØST 3 -

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 (BEBYGGELSESPPLAN) 3 -  
8050000 30 YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL 3 190710649  
4700002 31 YTREBYGDA. NORDÅS ØST, DEL AV FELT B-8 3 -  
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  
SØRÅSKRYSSSET 2 202220523

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

120/296 301567406 - Videregående skole Igangsettingstillatelse 07.01.2026

202518479 - Det er gitt tillatelse til midlertidig undervisningsbygg i Steinsvikvegen 430.

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.

### **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.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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.

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

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

2 500 Digital annonsering

2 500 Interiørveiledning/styling

8 500 Kommunale opplysninger  
26 990 Markedspakke  
7 990 Oppgjørshonorar  
14 990 Tilretteleggingsgebyr  
3 290 Visninger per stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter 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**

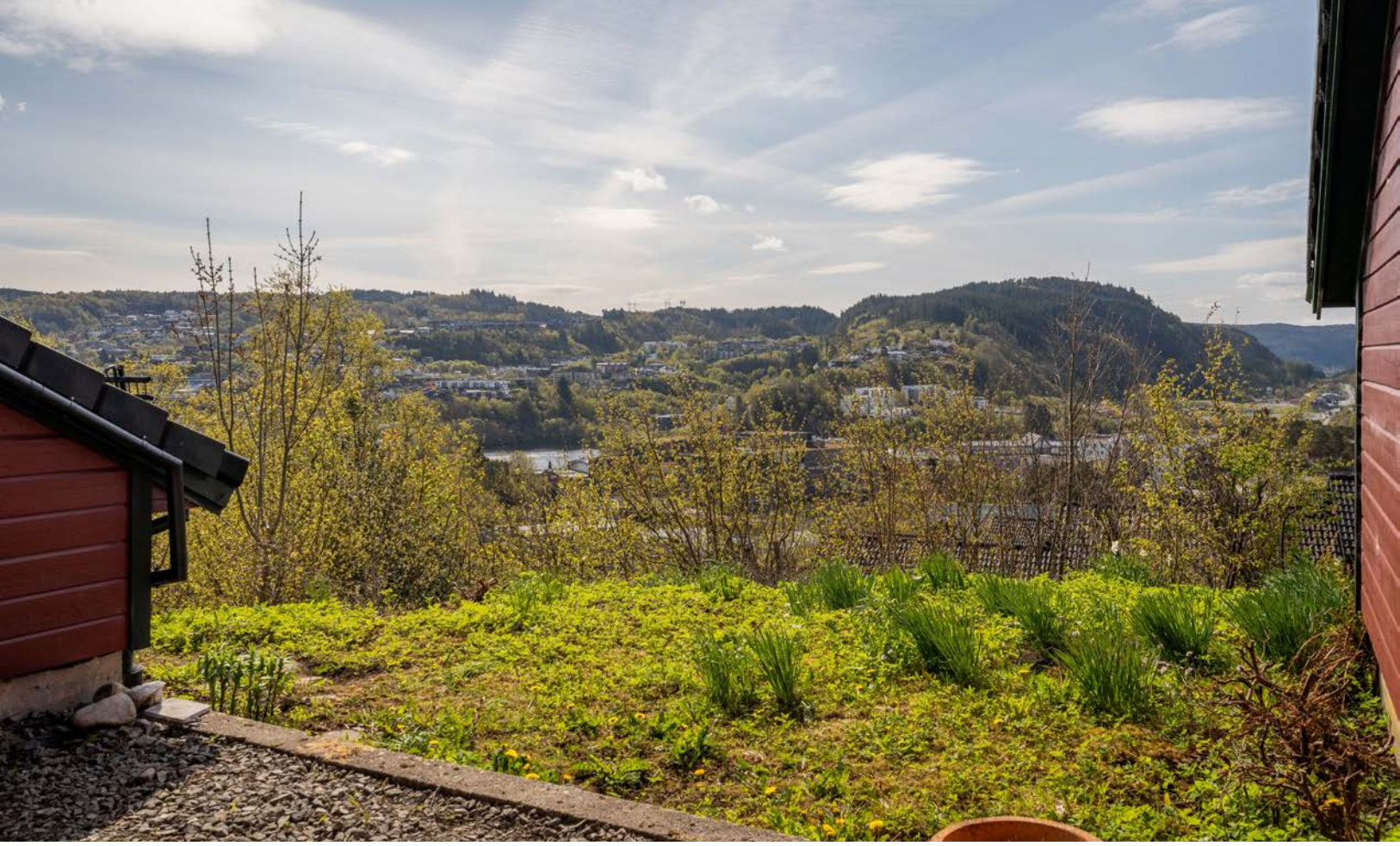
13.05.2026











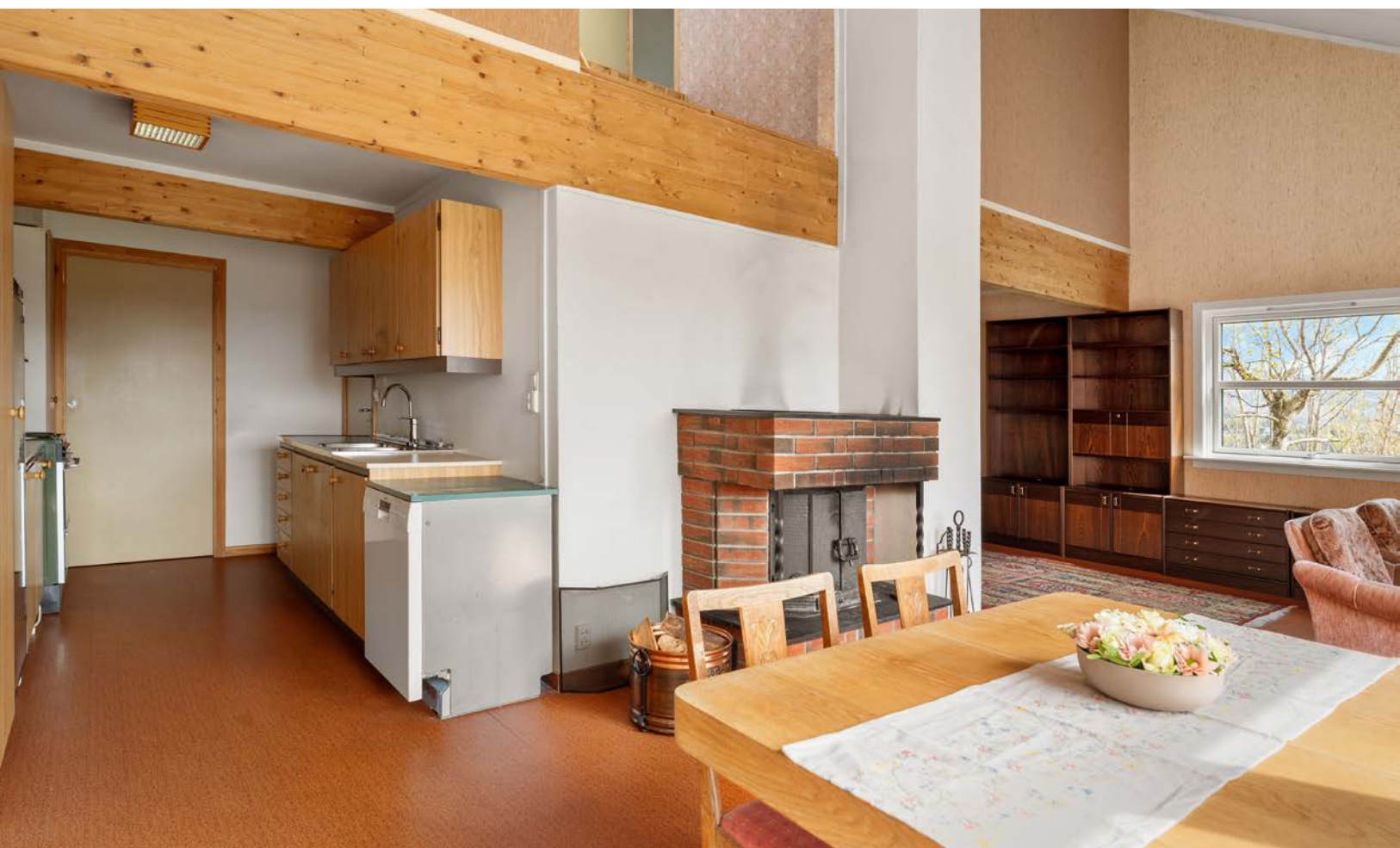
















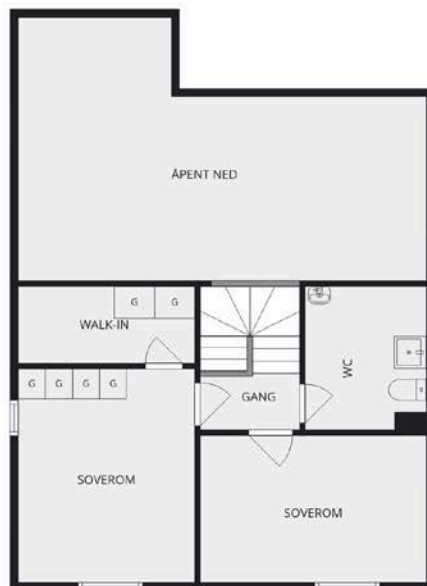


























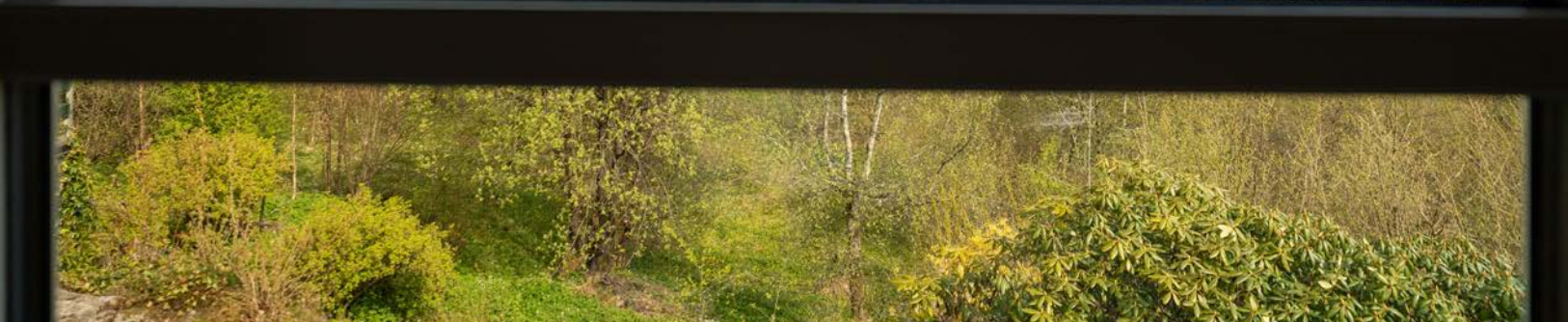




C.1



C.1











C 1









# Vedlegg

# Tilstandsrapport



📍 Søråshøgda 310, 5235 RÅDAL

📖 BERGEN kommune

# gnr. 120, bnr. 312

# Andelsnummer 21

**Sum areal alle bygg: BRA: 137 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 07.03.2026

Oppdragsnr.: 20209-3235

Eiendomsverdi ref nr: PY1082

Foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



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

## Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?

Besøk oss på [www.takstmannfarestvedt.no](http://www.takstmannfarestvedt.no).



Rapportansvarlig

Byggmester Knut Farestvedt

Uavhengig Takstingeniør

[bmkf@broadpark.no](mailto:bmkf@broadpark.no)

408 46 491



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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

## AKTUELL EIENDOM

Rekkehus over 2 plan. Bygget i 1982.

1. etasje inneholder: Entre, toalettrom, gang/trapp, 2 stk. soverom, stue, kjøkken, vaskerom og bod.

2. etasje inneholder: Trapp/gang, bad, 2 stk. soverom og bod. Kott under trapp (ikke målbart areal). Utgang til hage fra stue.

Boligen har i hovedsak eldre standard, og det påregnes behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Flere beskrevne forskriftsmangler/avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende utvendig sportsbod i rekke (6 m<sup>2</sup>).

Garasje i rekke, låst under befarings.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Sørås Borettslag består av totalt 93 stk. boenheter.

Tomtearealet er felles for borettslaget.

Ligger i et veletablert boligområde på Sørås i Fana.

Begrensninger i tilstandsrapporten:

Den bygningsakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løse gjenstander som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til  
bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

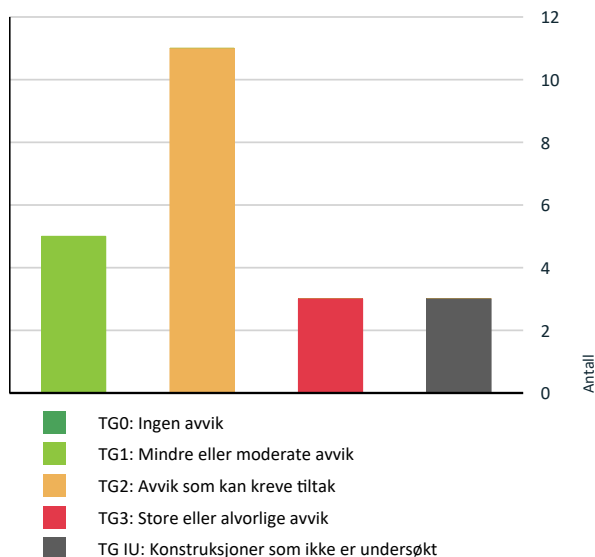
[Gå til side](#)

## Lovlighet

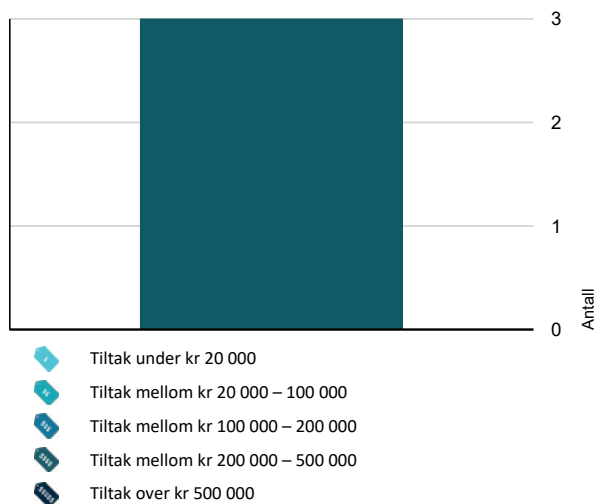
[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer eldre [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1982

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekverent

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Kommentar**

Saltak tekket med betong takstein. Taktekking ser ut til å være av nyere dato (dvs ikke fra byggeår).

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekkning som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.). Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

### Skorstein over yttertak

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Kommentar**

Murt/pusset element kledd med beslag over yttertak, kun besiktiget fra gateplan.

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

### Nedløp og beslag

**Kommentar**

Renner og nedløp av metall (ser ut til å være av nyere dato, dvs ikke fra byggeår).

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak. Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av renner/nedløp som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

### Veggkonstruksjon

**Kommentar**

Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende dobbelfalset trekledning.

# Tilstandsrapport

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindspærre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Råteskade i utvendig enkel dør til kott.
- Mer enn halvparten av kledningens forventede levetid er passert.

Vedr. kledning.

Eldre kledning kan generelt ha begrenset resterende levetid selv om den tilsynelatende ser bra ut, og erfaringsmessig må man påregne punktutskifting av ett og annet bord med visse mellomrom/tidsintervaller. Det kan være store variasjoner på hvor lenge kledning varer, ut fra forhold som kvalitet på trevirke, hvor ofte det har blitt utført vedlikehold, vind/vær retninger mm. Ved kontroll av utvendig kledning gjøres det oppmerksom på at det er visuell besiktelse, og stikkprøver der man har mulig adgang uten bruk av stige/stillas. Følgelig er satt tilstandsgrad på eldre kledning med forbehold vedr. overnevnte.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning bør skiftes ut.
- Ufra kledningens alder må det påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.

## TG 10 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Kommentar

Skråhimling. Mindre blindloft over bad, luke er fastskrudd og blind loftet her er ikke besiktiget. Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Kontroll av mindre blind loft bør utføres (luke må demonteres).

## TG 1 Vinduer

#### Kommentar

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag (nyere/2024). 1 stk. velux takvindu.

## TG 2 Vinduer eldre

#### Kommentar

Isolerglass vinduer i trekarmer (fra ca. 1997) + 1 stk. isolerglass vindu fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold påregnes, utskifting nærmer seg uten at det kan angis eksakt tid/år.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ytterdører

### Kommentar

Terrassedør: Panelet tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør: Panelet tredør med felt av isolerglass (fra byggeår).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler beslag på underside av utvendig terrassedør.
- Eldre dører med slitasje og redusert forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende beslag bør monteres for å sikre tett og værbestandig utførelse.
- Vedlikehold påregnes, utskifting på sikt kan bli aktuelt, uten at det kan angis eksakt tid/år.

## INNVENDIG

## TG 3 Overflater

### Kommentar

Gulv: Linoleum belegg.

Vegger: Tapet, strie.

Himling: Malt platekledning.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Eldre overflater med stor slitasje.
- Skade i gulvbelegg ved terrassedør, resten av gulvet har generell bruksslitasje.
- Sprekk i limtretrager ved trappegang (sannsynligvis tørkesprekk).

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Utbedring av sprekk i limtre drager bør utføres (injisering av lim).

Info vedrørende sprekk limtretrager.

Injeksjon av lim i sprekker i limtretrager er en effektiv metode for å reparere skader, gjenopprette strukturell stivhet og forhindre videre forfall, særlig ved sprekker forårsaket av fuktvariasjoner (tørkesprekker) eller delaminering. Ved strukturelle sprekker bør en ekspert alltid vurdere bjelkens bæreevne før reparasjon.

Egnede limtyper for injeksjon:

To-komponent epoksy med lav viskositet (tynnflytende) er det beste valget. Det trenger dypt inn i sprekker, herder uten krymping, og gir svært høy styrke.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Kommentar

Våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i tak. Lufteventil.

Innredet med utslagsvask, røropplegg/sluk for vaskemaskin og 140 L bereder (fra byggeår).

# Tilstandsrapport

## Avvik:

- Eldre overflater/innredninger med stor bruksslitasje.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).
- Over forventet brukstid på sluk/tettesjiktet er passert.
- Tettesjiktet ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 25 mm over sluk som krav tilsier.
- Kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik og alder/forventet levetid.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt, da avløpsvann føres direkte i sluk med rør.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Kommentar

Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og malt platekledning i tak. Lufterventil. Innredet med toalett, bide, dusj, servant med overhengende speil og belysning.

## Avvik:

- Eldre overflater/innredninger med stor slitasje.
- Fuktskade registrert på parti av vegg i dusjsone.
- Over forventet brukstid på sluk/tettesjiktet er passert.
- Ikke tilfredsstillende fall mot sluk, motfall på gulv.
- Kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik og alder/forventet levetid.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt, da dusjsone går mot nabo og mot vegg uten tilkomst.

Det er allerede påvist fuktskade i veggfelt i dusjsone.

Badet må total rehabiliteres - kostanden for dette punktet (inklusive eventuelle fuktskader) ligger innunder estimat for bad.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Det er allerede påvist fuktskade i veggfelt dusjsone.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Kommentar

Innredning med slette fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.  
Ventilator.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning med bruksslitasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utbedring eller utskifting nærmer seg.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

##### Kommentar

Linoleum belegg på gulv, tapet på vegger. Luftventil.  
Innredet med toalett, servant med overhengende speil og belysning.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Eldre overflater/innredninger med bruksslitasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Rommet kan benyttes slik det er, men ut fra alder og slitasje vil utbedring/utskifting vil være naturlig før eller senere.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Innvendige vannledninger

##### Kommentar

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.  
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige avløpsrør

### Kommentar

Avløpsledninger og sluk av plast.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

### Kommentar

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

## TG 2 Varmtvannstank

### Kommentar

Ca. 140 L varmtvannstank er plassert på vaskerom (fra byggeår).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

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

### Kommentar

Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Hovedsikring er type skrusikring.

Selger er et dødsbo, og det foreligger derfor begrenset informasjon om det elektriske anlegget.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/revirent.

1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?

Svar = Ukjent.

2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?

Svar = Ukjent.

a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?

Svar = Elektrisk anlegg antatt fra byggeår.

b. Løses sikringene ofte ut?

Svar = Ukjent.

c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Svar = Ukjent.

# Tilstandsrapport

d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?

Svar = Ja.

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?

Svar = Elektrisk anlegg antatt fra byggeår. Ukjent om det er utført endringer.

Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?

Svar = Nei.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:

a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?

Svar: Nei.

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet

Svar: Nei.

c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år og begrenset med informasjon.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

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 som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Kommentar

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon. Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Kommentar

Ukjent drenering. Boligen ligger over bakkenivå (har ikke u-etg/mur som er inntilfylt, men unntak av mindre parti utenfor bod)

Generelt: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i ringmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drencrør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Mrk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Kommentar

Ringmur av betong.

# Tilstandsrapport

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre mur med overflateslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold av ringmur påregnes.

## TG 2 Terrengforhold

### Kommentar

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17. Terrengforhold: Den bygningsakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur i front av bolig.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres bedre fall fra grunnmur for å sikre avrenning og redusere fuktrisiko.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Kommentar

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):

§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Hvis den bygningsakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningsakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningsakkyndige ser at boligen mangler rømmingsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningsakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

### Merk:

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningsakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

# Tilstandsrapport

## Spesifikt forbehold:

Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

### Innvendig miljø (komfyrvakt).

- Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.

### Innvendig trapp:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapp.

### Konsekvens/tiltak:

#### Innvendig miljø (komfyrvakt).

- Komfyrvakt bør monteres. Innhent vurdering og tilbud fra elektriker.

#### Innvendig trapp.

- Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.

Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

## Bygninger på eiendommen

### Utvendig sportsbod

**Anvendelse****Byggeår**

1982

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent

**Standard**

Utvendig sportsbod i rekke på 6 m<sup>2</sup>

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Garasje i rekke

**Anvendelse****Byggeår**

1982

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent

**Standard**

Garasje i rekke, låst under befaring og areal er derfor ikke målt.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

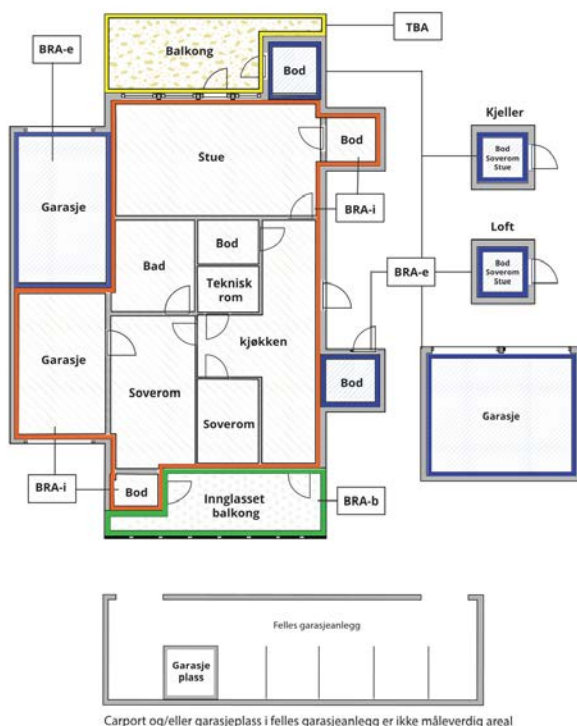
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	89			89	
2. etasje	42			42	
<b>SUM</b>	<b>131</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, gang/trapp, 2 stk. soverom, stue, kjøkken, vaskerom, bod, kott under trapp (ikke målbart areal), utgang til hage fra stue		
2. etasje	Trapp/gang, bad, 2 stk. soverom, bod		

## Kommentar

Arealer pr rom:

1. etasje.
- Entre 2,30 m<sup>2</sup>
  - Toalettrom 2,00 m<sup>2</sup>
  - Gang/trapp 9,30 m<sup>2</sup>
  - Soverom 7,60 m<sup>2</sup>
  - Soverom 9,70 m<sup>2</sup>
  - Stue 38,60 m<sup>2</sup>
  - Kjøkken 8,20 m<sup>2</sup>
  - Vaskerom 4,60 m<sup>2</sup>
  - Bod 3,80 m<sup>2</sup>
  - Kott under trapp 0,00 m<sup>2</sup>

2. etasje.
- Trapp/gang 5,20 m<sup>2</sup>
  - Bad 6,00 m<sup>2</sup>
  - Soverom 11,70 m<sup>2</sup>
  - Soverom 13,40 m<sup>2</sup>
  - Bod 4,80 m<sup>2</sup>

Boligen har også utvendig frittliggende sportsbod i rekke på 6 m<sup>2</sup>, samt garasje i rekke (tillitsbygginger er ikke tilstands vurdert).

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. målereglene NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/angitt. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

## Utvendig sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utvendig sportsbod i rekke	

## Garasje i rekke

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje i rekke	

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Byggmester Knut Farestvedt Jannicke Sørensen	Takstingeniør Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	120	312		0	42962.7 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

#### Adresse

Søråshøgda 310

#### Hjemmelshaver

Sørås Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØRÅS BORETTSLAG	931374621		BOB BBL	Bo etter Harald Emil Hanssen

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

21

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Sørås i Fana. Kort avstand til Kilden senter med diverse butikker, apotek, frisør, treningssenter, restaurant og Hageland. Gangavstand til Lagunen storsenter med alt av servicetilbud/fasiliteter, samt SATS treningssenter og kino. Bybanestopp og bussterminal i Fanaveien ved Lagunen storsenter. Barnevennlig med kort gangavstand til barnehager, Søråshøgda barneskole, Zinken Hopp skole, Rå ungdomsskole og Nordahl Grieg videregående skole. Det er flere fritidstilbud i område som både Fana Stadion, Fana Golfklubb, Bjarghallen og Fana Skytterlag, med aktiviteter for både store og små. Mange og varierte turmuligheter i nærområdet med blant annet Smøråsen, Stendafjellet, Hordnesskogen og Siljøstølen.

### Om tomten

Tomtearealet felles for borettslaget.

#### Info:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold) Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker/ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Har ikke mottatt egenerklæring fra eier - eeterspurt	Ikke gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	07.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

# Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklærings skjema:

Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygnings sakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:18 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

## PERSONVERN



Hanssen, Harald Emil  
SØRÅSHØGDA 310, 5235 RÅDAL

Vår ref.: 0722-1-21  
Dato: 07.05.2026

Deres henvendelse av 06.05.2026 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon/andel nr. 21 i Sørås Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sørås Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	931374621
Seksjons-/andelsnr.:	21
Seksjons-/andelseier:	Hanssen, Harald Emil
Adresse:	SØRÅSHØGDA 310, 5235 RÅDAL

### **Forsikring**

Gjensidige Forsikring ASA                      61650091

### **Fellesutgifter:**

TV og internett	379,00	Månedlig
Felleskostnader	7 286,00	Månedlig

Sum felleskostnader:                      7 665,00

### **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](mailto: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:	208 679,05
Total saldo lån:	16 601 703,00
Innfrielsesdato:	01.01.2049

Fellesgjeld pr. 07.05.2026: 208 679,05

Total fellesgjeld for Sørås Borettslag pr. 07.05.2026: 16 601 703,00

### Kontaktinformasjon til styret

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

### Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	223 238
Andel formue pr 31.12.2025	21 358

### 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](http://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](mailto:eierskifte@bob.no)

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

Med hilsen  
BOB BBL

E-post: [Meqlerpakke@bob.no](mailto:Meqlerpakke@bob.no)



**Bergen kommune**  
Adresse Postboks 7700, 5020  
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 06.05.2026

## 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 310, 5235 RÅDAL

**Referanse:**

<b>Vann</b>	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.
<b>Avløp</b>	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 UTLIVERING 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

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/312/0/0  
Utlistet 06. mai 2026

### Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260197546	Grunneiendom	0	Ja	42 963,6 m <sup>2</sup>	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
<a href="#">4705101</a>	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B8	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.10.1981		98,8 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">4700000</a>	30	YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.04.1980		1,2 %

## Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">6200000</a>	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	<a href="#">201912940</a>	37,9 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">6200000</a>	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	31,2 %
<a href="#">6200000</a>	2011 - Kjøreveg	6,7 %

## Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
<a href="#">6200000</a>	190 - Andre sikringssoner	37,9 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">4700207</a>	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 296	190870024	22.09.1988

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">6527000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">6527000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">6527000</a>	KpStøySone	H220_7	Fana skytterlag - gul sone	54,9 %
<a href="#">6527000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	17,6 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsnavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">6527000</a>	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
<a href="#">4700010</a>	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 311 MFL., SØRÅSHØGDA	3	<a href="#">200800485</a>
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">4700003</a>	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, SØRÅSHØGDA GRENSEARRONDERINGER	3	-
<a href="#">5635000</a>	32	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, STORHEIA NORD	3	-
<a href="#">4700008</a>	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 202, BARNEHAGETOMT PÅ SØRÅSHØGDA	3	<a href="#">190230301</a>
<a href="#">4700004</a>	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 94-154, NORDÅS OMRÅDE ØST	3	-
<a href="#">4705401</a>	31	YTREBYGDA. GNR 121 BNR 260, NORDÅS OMRÅDE ØST, ENDRING AV UTBYGGINGSPAN	3	<a href="#">199614913</a>
<a href="#">5635200</a>	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 148, SØRÅS, PLAN FOR UTBYGGING	3	<a href="#">190431079</a>
<a href="#">3140000</a>	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 1-4 MFL., SØRÅS	3	-
<a href="#">4705000</a>	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B9 OG B10 (BEBYGGELSESPAN)	3	-
<a href="#">8050000</a>	30	YTREBYGDA. STEINVIKVEGEN, ØSTRE DEL	3	<a href="#">190710649</a>
<a href="#">4700002</a>	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, DEL AV FELT B-8	3	-

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

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>120/296</b>	301567406	-	Videregående skole	Igangsettingsstillatelse	07.01.2026	<a href="#">202518479</a>
<b>120/457</b>	23641976-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingsstillatelse	29.03.2019	<a href="#">201906361</a>
<b>120/305</b>	139564782-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingsstillatelse	25.02.2025	<a href="#">202418784</a>

## 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 06. mai 2026



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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/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.



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt




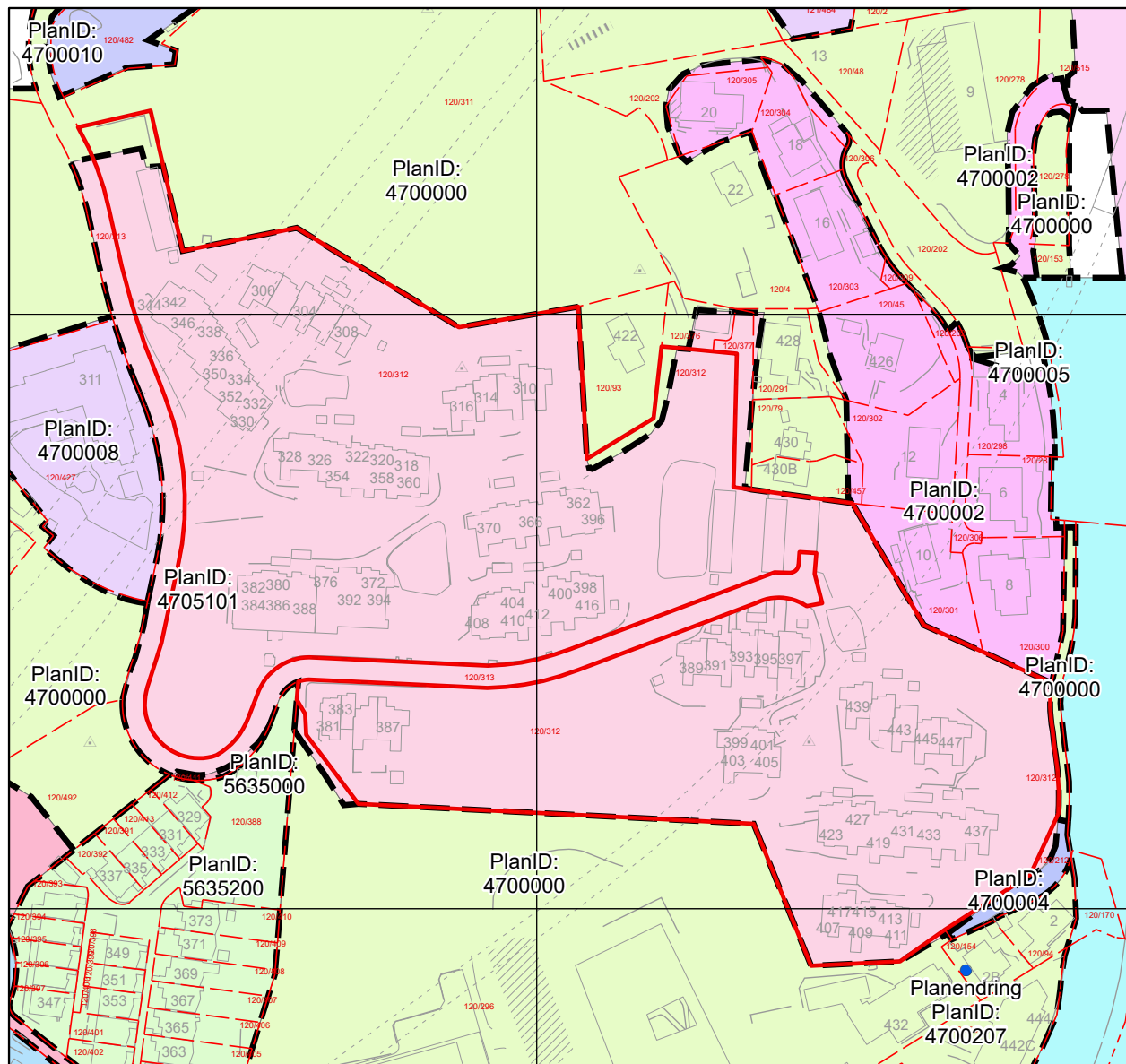
BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningssetaten  
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/312  
Dato: 06.05.2026 Adresse: Søråshøgda 310 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
PlanID(er): 4700000, 5635200, 4705101, 4700002

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





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 120/312

Dato: 06.05.2026

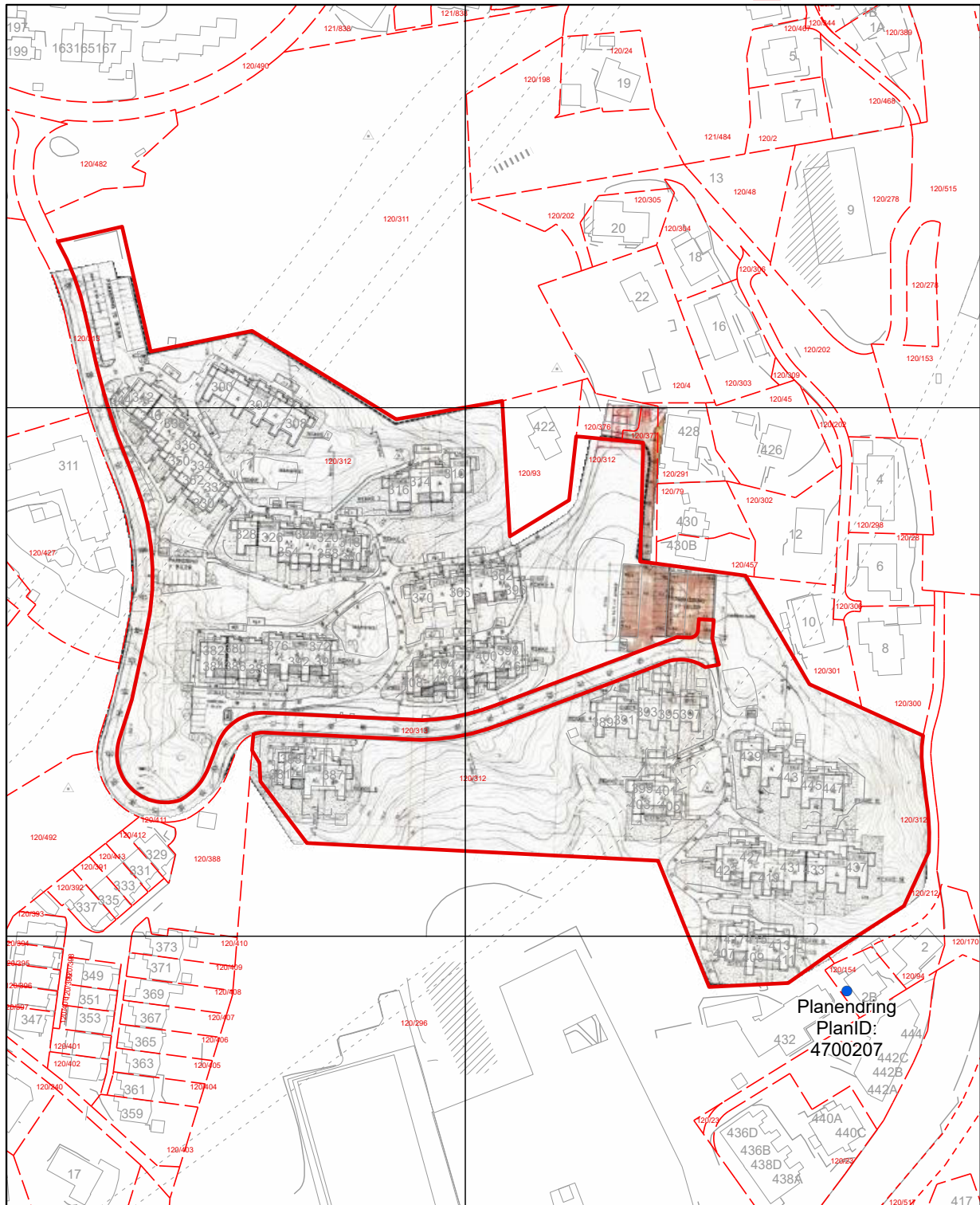
Adresse: Søråshøgda 310 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 4700000, 5635200, 4705101, 4700002

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

Eiendomsflate



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

●●●●●●●● Brannvegger

BYGGEOMRÅDER:

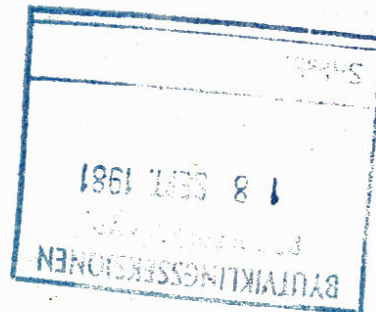
- 2 etasjes rekkehus med tilhørende sportsboder, samt bosshus.
- 2 etasjes rekkehus med underetasje og tilhørende sportsboder

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
		FLYTTET REKKE 2, HØYDER OG AVSTANDER PÅSATT, FLYTTET REKKE 13, NY GRENSE	7.1.-80	ORN
A		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>	GODKJENT AV	BERGEN DEN 4.12.79	
ØIVIND MAURSETH · ARKITEKT MNAL HOLMEDALSGÅRDEN · BRYGGEN · 5000 BERGEN · TLF. (05) 21 53 83		MÅL 1:500	
		TEGN. NR. 3000	REV. F



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

### Juridisklinje

- ∕ \ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- ∕ \ 1221 - Regulert senterlinje
- ∕ \ 1222 - Frisiktlinje

### Begrensningsgrense gammel lov

- ∕ \ 1221 - Reguleringsplan restriksjonsgrense

### Begrensningsområde gammel lov

- ≡ 640 - Frisiktsone

### Plangrense

- ∕ \ 1221 - Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

- ∕ \ 1221 - Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Allmenntilgjengelig barnehage
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

### Arealformål PBL §12-5

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
- 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål



# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 120/312

Dato: 06.05.2026

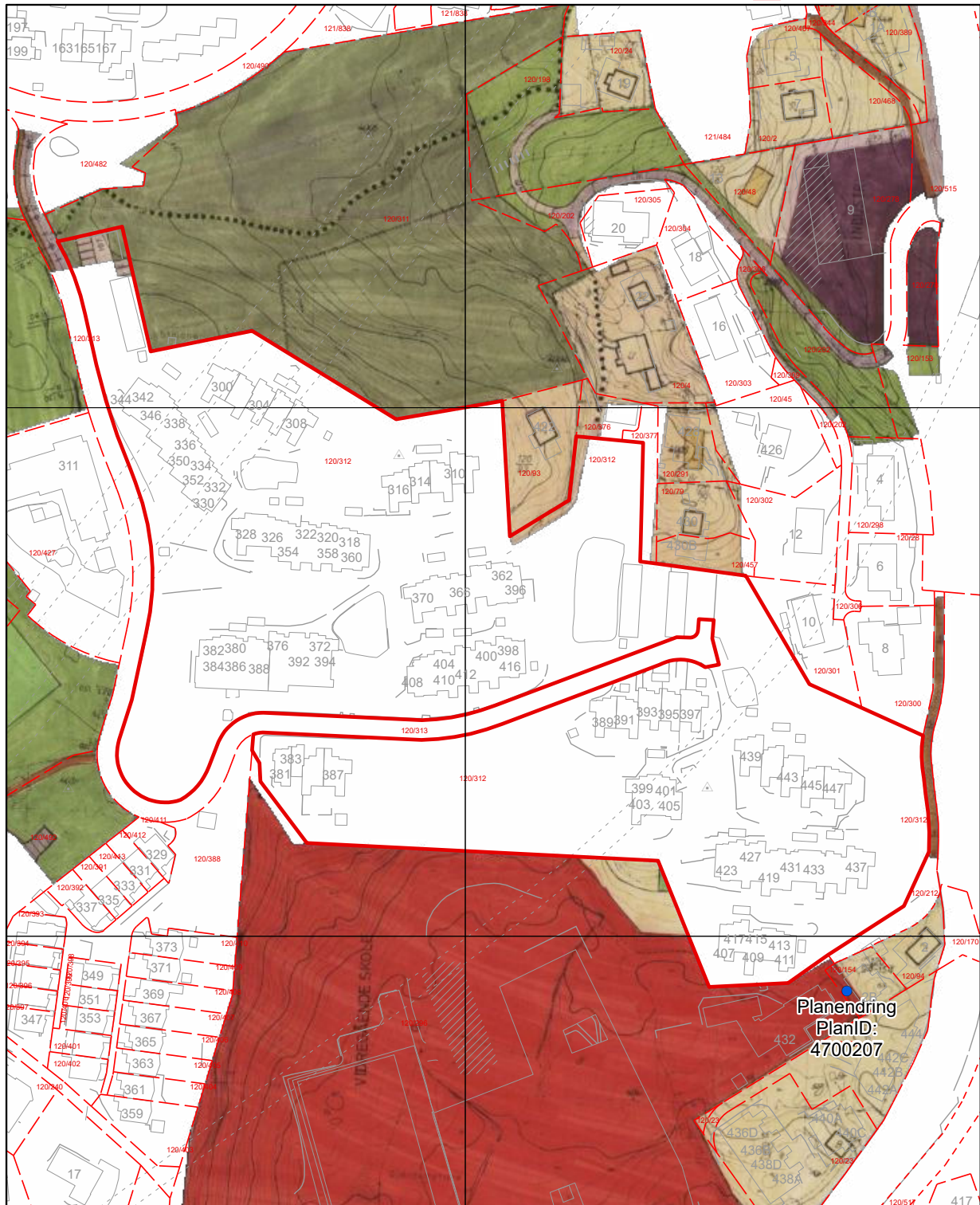
Adresse: Søråshøgda 310 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 4700000, 5635200, 4705101, 4700002

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

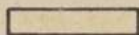



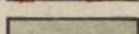
Eiendomsflate



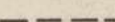



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon



R.3.470.00.00

BYGGEOMRÅDER


-  BOLIG
-  INDUSTRI ISOLASJONSBELTE
-  FORRETNING
-  ÖFF. BYGNINGER
-  ALMENNUTTIGE FORMÅL

-  PLANENS BEGRENSNING
-  EIENDOMSGRENSE
-  REG. TOMTEGRENSE
-  UNNTATT FRA PLANEN

TRAFIKKOMRÅDER

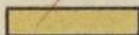
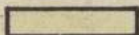
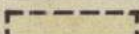
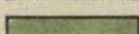


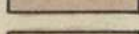
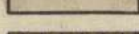

-  KJÖREVEG ÖFF.
-  FORTAU, GANGVEG, ÖFF.

FRIOMRÅDER

-  PARK / TURVEG

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
REGULERINGSAVD.  
23 APR. 1980  
Arkiv: 5044  
Saksb.

ANDRE BESTEMMELSER

-  REKKEHUS, SMÅHUS
-  EKSIST. BYGN. SOM INNGÅR I PLANEN
-  OMRISS AV EKSIST. BYGN. SOM BORTREGULERES
-  FELLESAREAL
-  LEKEPLASS
-  KJÖREVEG, FELLES
-  FORTAU, FELLES
-  GARASJER
-  PARKERING, FELLES



PLANEN ER UTARBEIDET I SAMARBEID MED INNSENDE FORSLAG FRA: ARKITEKTENE MAURSETH, BJØRKHAUG OG RØSTØEN, MYKLEBUST OG SKOGEN, DØRHUUS OGFERSUM.

Fylkesrådmannen i Bergen  
31 Mars 1980  
Plan- og utbyggings

<p><b>FANA – NORDÅS, OMRÅDE ÖST</b></p> <p><b>FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN</b></p>		Planl. N.M.H.
		Tegn. e.s.
		Date 5.10.78
 <p><b>BYUTVIKLINGSSEKSJONEN</b> Reguleringsavdelingen</p>	Mal 1 : 1000	
	Plan nr R-3-470,00	Tegn nr 01
	Rev. 19-3-79 29-5-79 10-9-79 13-12-79	
	Kartbl M-45, 46, N-45, 46	

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 9.november 1979 og 7.desember 1979.



# Reguleringsplan under grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 120/312

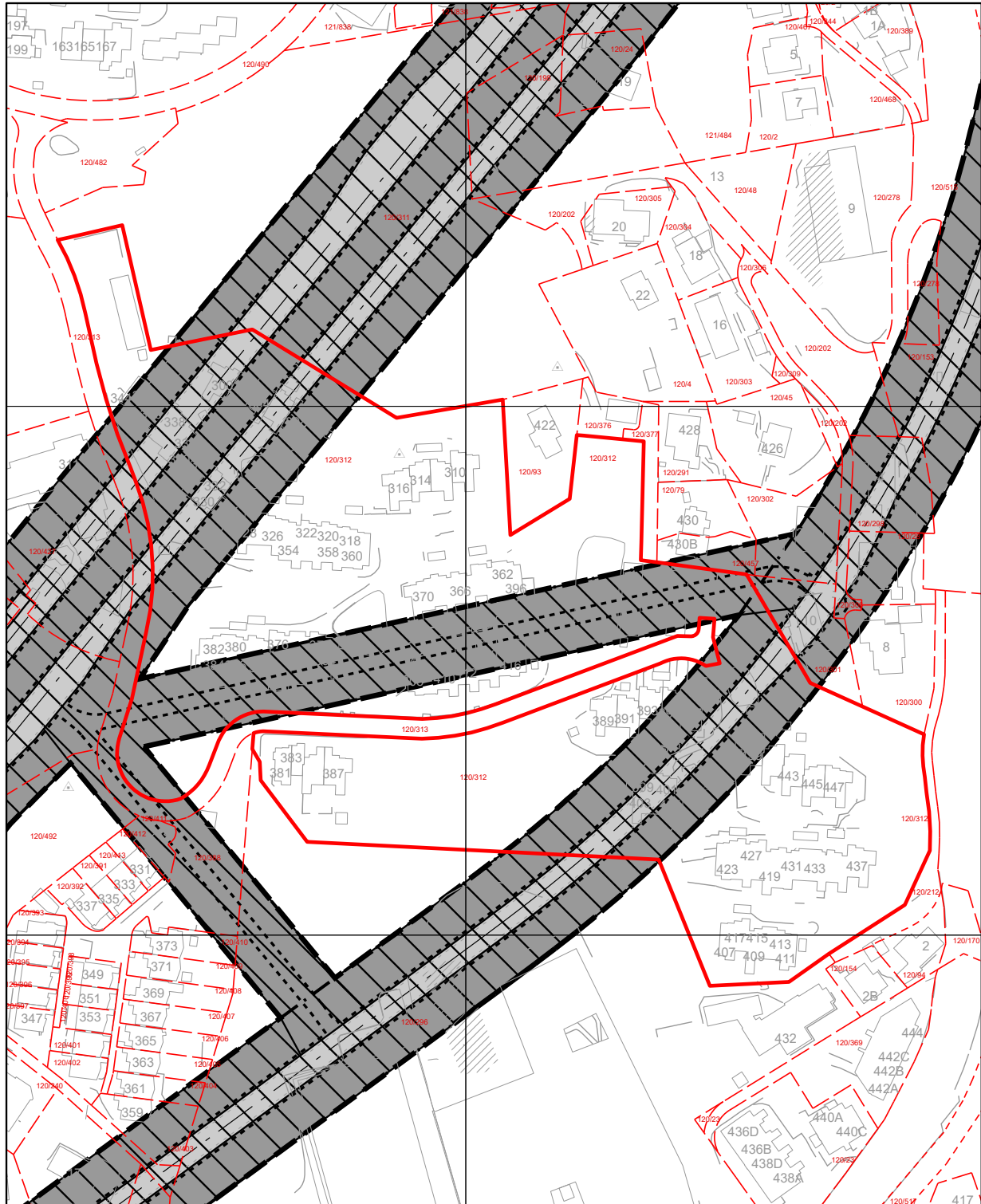
Dato: 06.05.2026

Adresse: Søråshøgda 310 m.fl.

**BERGEN  
KOMMUNE**

PlanID(er): 62000000

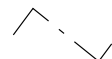

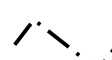
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>  Eiendomsflate



# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

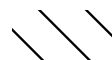
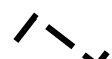
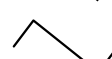
## Juridisklinje

### RPJURLINJE

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



## Hensynssoner PBL I§12-6

### Hensynssonetype

-  SikringSone
-  Reguleringsplanomriss
-  Reguleringsplan formålsgrense

## Arealformål PBL §12-5

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 120/312

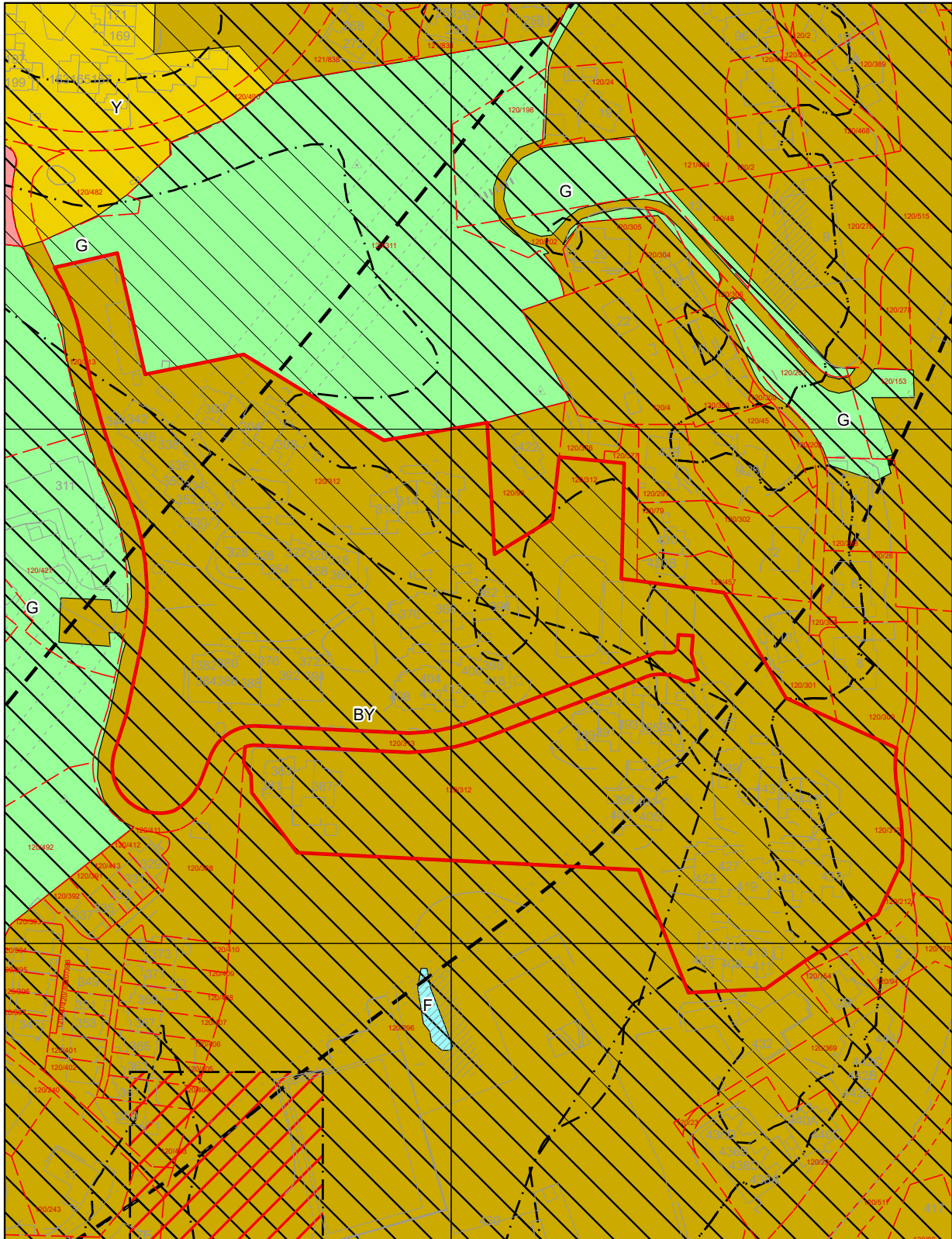
Dato: 06.05.2026

Adresse: Søråshøgda 310 m.fl.




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

 Eiendomsflate




## Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

### Samferdselslinjer

 Hovedvei - tunnel

 Faresone


 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Tjenesteyting

 Grønnstruktur

 Friluftsområder



# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 06.05.2026

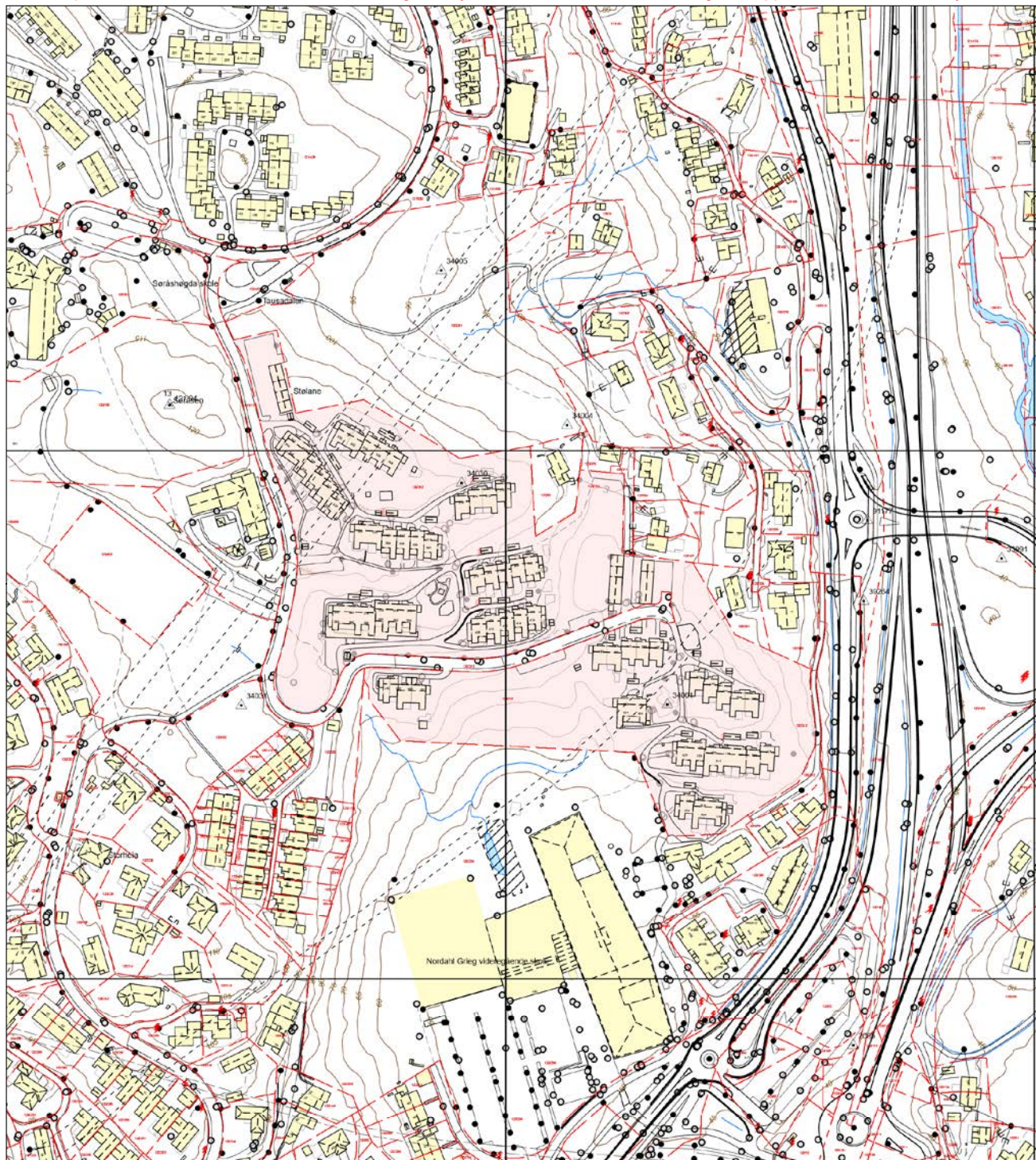
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/312/0/0

Adresse: Søråshøgda 310, 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        |            |



# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1 000  
Dato: 06.05.2026

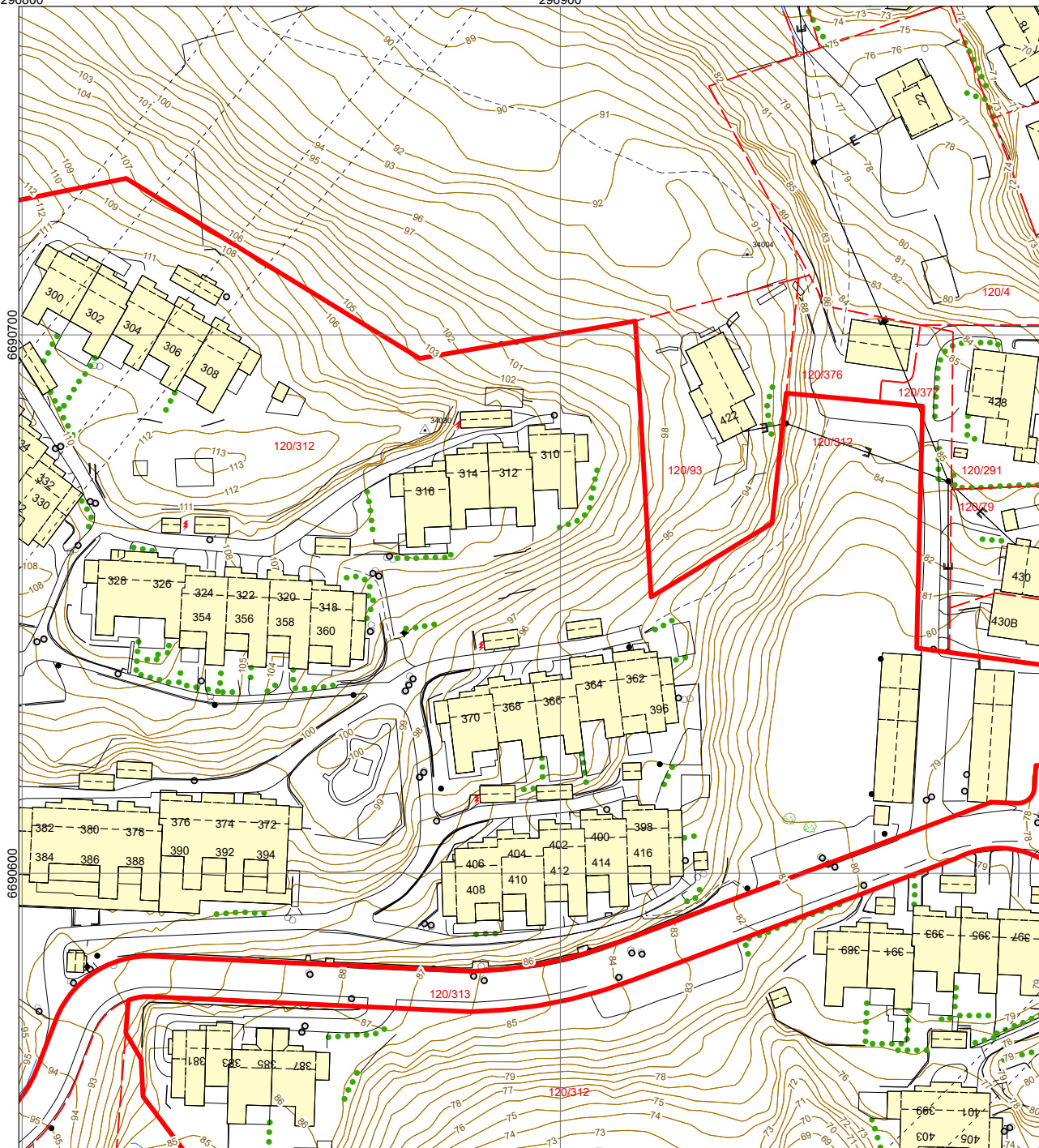
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/312/0/0  
Adresse: Søråshøgda 310 m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

296800

296900



	Bygning		Mur, frittstående		Stitrapp		Hydrant		Arkeologisk minne
	Byggemeldt tiltak		Kraftledning		Høydekurve		Kum		Kulturminne
	Kulturminne		Hekk		Innmålt tre		Sluk		
	Eiendomsgrense		Sti		Flaggstang		Gatesluk		
	Eiendomsgrense - usikker		Traktorveg		Mast		Fastmerker		



# Basiskart

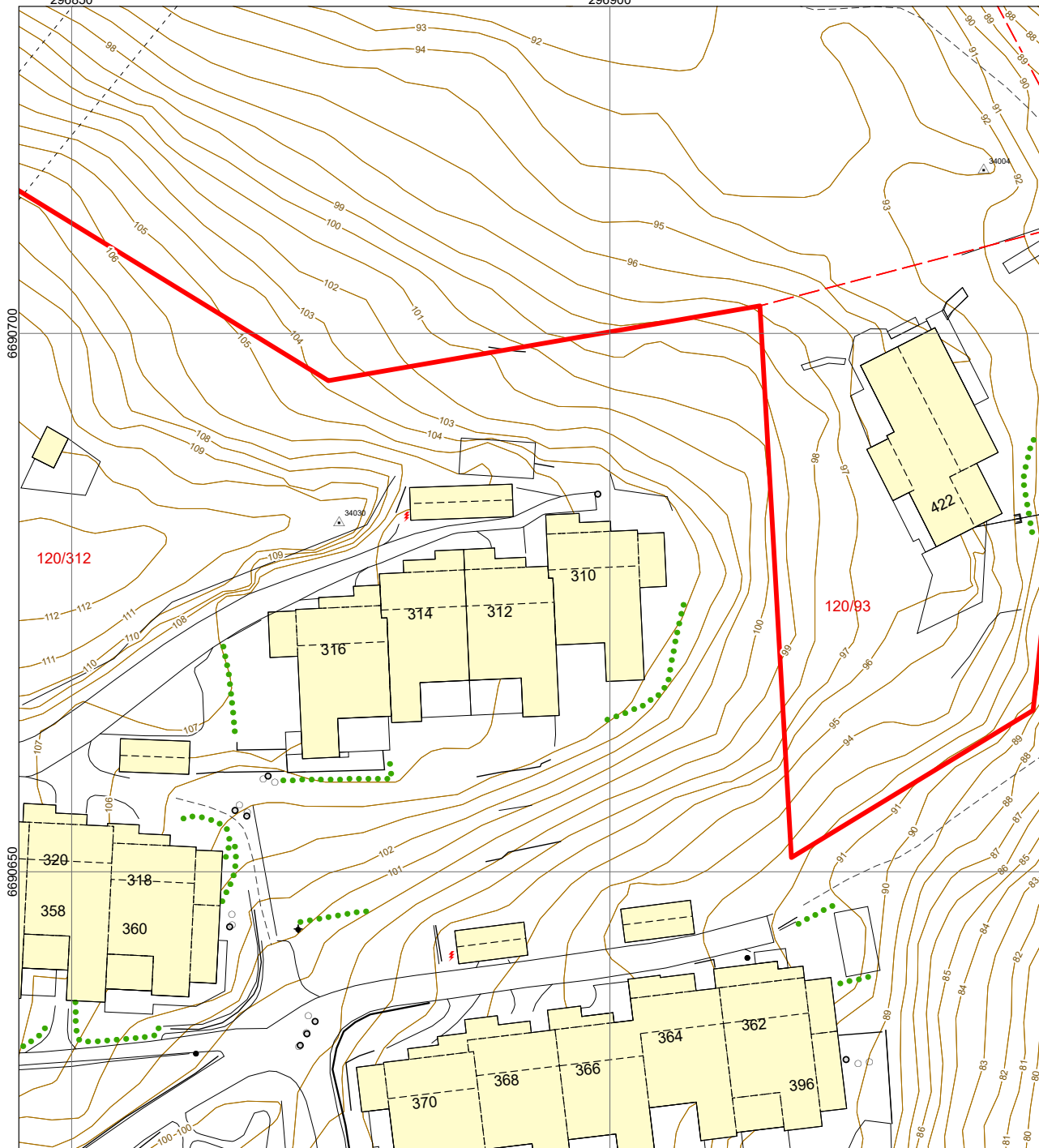
Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 06.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/312/0/0  
Adresse: Søråshøgda 310 m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE  
296850

296900



	Bygning		Mur, frittstående		Stitrapp		Hydrant		Arkeologisk minne
	Byggemeldt tiltak		Kraftledning		Høydekurve		Kum		Kulturminne
	Kulturminne		Hekk		Innmålt tre		Sluk		
	Eiendomsgrense		Sti		Flaggstang		Gatesluk		
	Eiendomsgrense - usikker		Traktorveg		Mast		Fastmerker		



BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 06.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/312/0/0  
Adresse: Søråshøgda 310, 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        |





## 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 varmpumper 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 varmpumper 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 varmpumpe.
- 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 brannslukkings 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
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	7 095 624	6 845 908	7 041 360	7 378 860
Andre inntekter	3	23 606	32 856	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 119 230</b>	<b>6 878 764</b>	<b>7 041 360</b>	<b>7 378 860</b>
<b>Driftskostnader</b>					
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 konsulenthonorarer		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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>9 284 230</b>	<b>5 815 563</b>	<b>8 416 810</b>	<b>7 633 530</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 165 001</b>	<b>1 063 201</b>	<b>-1 375 450</b>	<b>-254 670</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		170 444	215 356	0	0
Andre renteinntekter		0	241	0	0
Andre finansinntekter		34 775	32 289	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>205 219</b>	<b>247 886</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		892 463	806 462	960 000	949 800
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>892 463</b>	<b>806 462</b>	<b>960 000</b>	<b>949 800</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-687 244</b>	<b>-558 576</b>	<b>-960 000</b>	<b>-949 800</b>
<b>Resultat</b>		<b>-2 852 245</b>	<b>504 625</b>	<b>-2 335 450</b>	<b>-1 204 470</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
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
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>42 328 912</b>	<b>42 216 870</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 328 912</b>	<b>42 216 870</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		646 477	581 038
Andre fordringer		170 796	71 227
<b>Sum fordringer</b>		<b>817 273</b>	<b>652 265</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innstående bank		3 383 477	4 868 024
Skattetrekk		10 569	12 255
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>3 394 046</b>	<b>4 880 279</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 211 319</b>	<b>5 532 544</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 540 232</b>	<b>47 749 414</b>

Balanserapport 2024 for Sørås Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Sørås Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		9 300	9 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 300</b>	<b>9 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 295 631	10 147 875
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 295 631</b>	<b>10 147 875</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 304 931</b>	<b>10 157 175</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
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
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 959 469</b>	<b>36 745 511</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
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
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 275 832</b>	<b>846 727</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>39 235 301</b>	<b>37 592 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 540 232</b>	<b>47 749 414</b>

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
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>7 095 624</b>	<b>6 845 908</b>	<b>7 041 360</b>	<b>7 378 860</b>

### 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
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>23 606</b>	<b>32 856</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>250 000</b>

**Note 6 - Andre eiendeler**

	<b>Gjerde 2012</b>	<b>Etablering parkering</b>	<b>Parkeringsplasser 2013</b>	<b>Bosshus</b>
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
	<b>Felles Infrastruktur ladestasjon</b>	<b>Infrastruktur ladeanlegg BKK</b>	<b>Ladeanlegg - BKK</b>	<b>Infrastruktur KEBA ladeanlegg</b>
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
	<b>Snøfreser - Ariens Deluxe Rapidtrac 28</b>	<b>Infrastruktur ladeanlegg 8 parkeringsplasser</b>		
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		

Sørås Borettslag org.nr. 931374621

Dokumentet er elektronisk signert

**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 Øreavrundning	-1	-3	0	0
7779 Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	453	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>632 124</b>	<b>696 036</b>	<b>679 300</b>	<b>630 260</b>

**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
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>	<b>96 691</b>	<b>90 194</b>	<b>105 000</b>	<b>135 000</b>

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
<b>Sum vedlikehold</b>		<b>5 710 189</b>	<b>1 209 076</b>	<b>3 590 000</b>	<b>3 652 000</b>

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		
<b>Sum alle fag</b>		<b>0</b>	<b>1 145 150</b>	<b>1 200 000</b>	<b>0</b>

**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

**Note 14 - Disponible midler**

	2024	2023
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>4 685 817</b>	<b>5 978 398</b>
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
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>-1 750 330</b>	<b>-1 292 582</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>2 935 487</b>	<b>4 685 817</b>

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](http://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	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 0F55AE-2WCM0-9A67D-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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i 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: 0F5AE2WCM0-9A6TD-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 tillitsjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

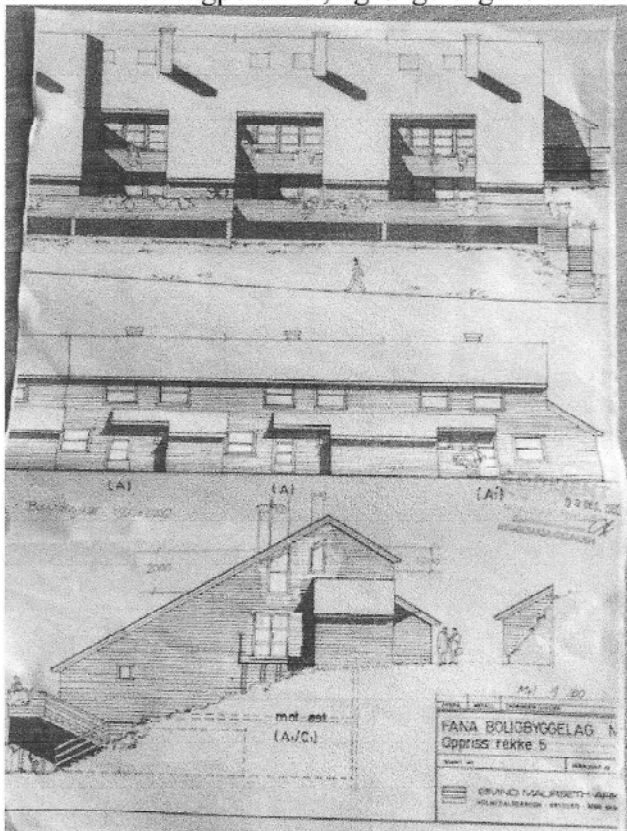
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

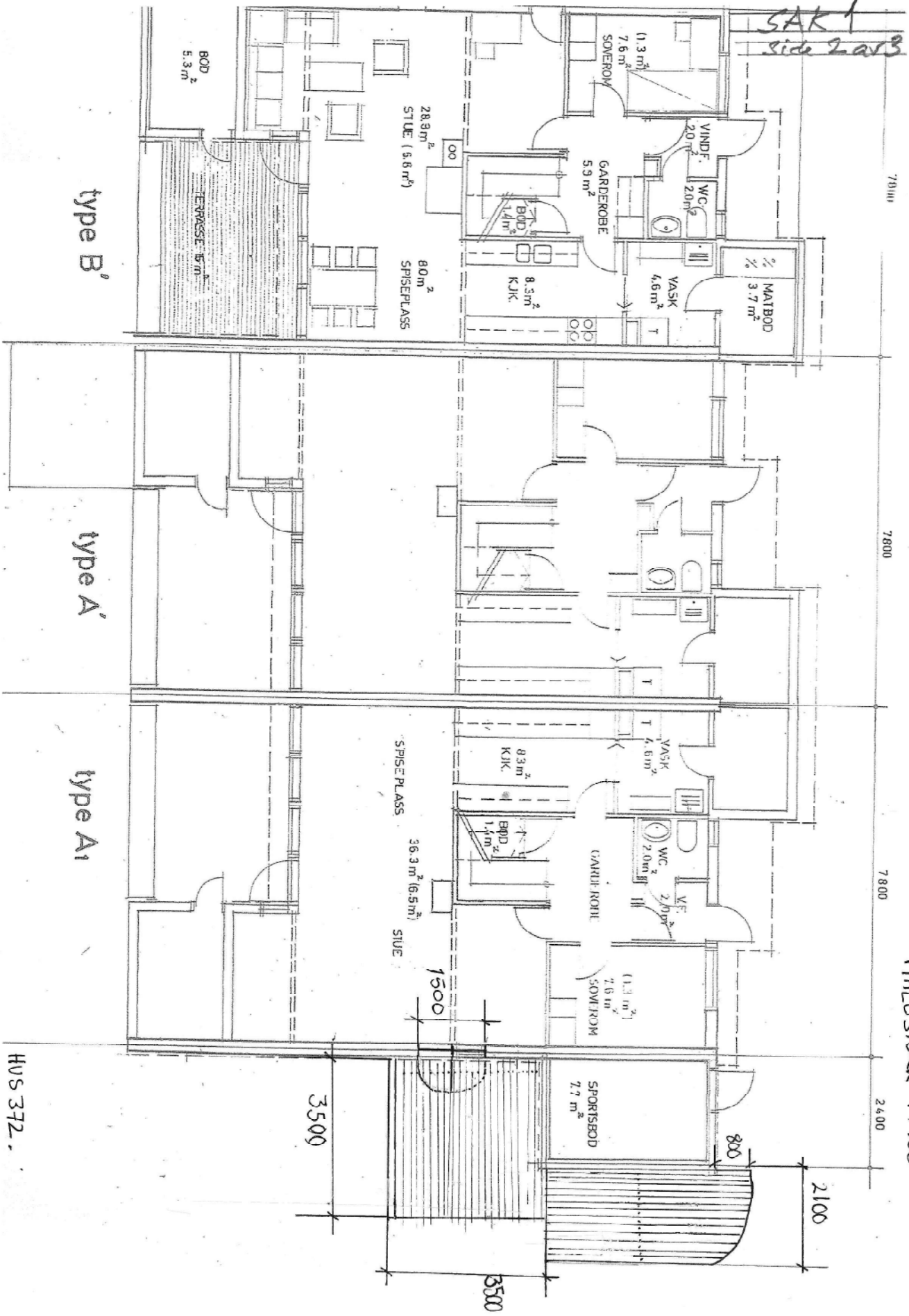
Grunnet omfanget av søknaden, har vi har valgt å dele søknaden opp i flere deler, slik at det er lettere for generalforsamling og fatte vedtak. Det kan hende enkelte av punktene kun må styrebehandles. Vi stiller oss da åpen for at disse punktene trekkes ut av søknaden.

1a, Vi ønsker å sette inn en terrassedør i veggen mot lekeplassen, samt bygge en terrasse utenfor på ca 15 m<sup>2</sup>. 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.

SAR 1  
side 2 av 3

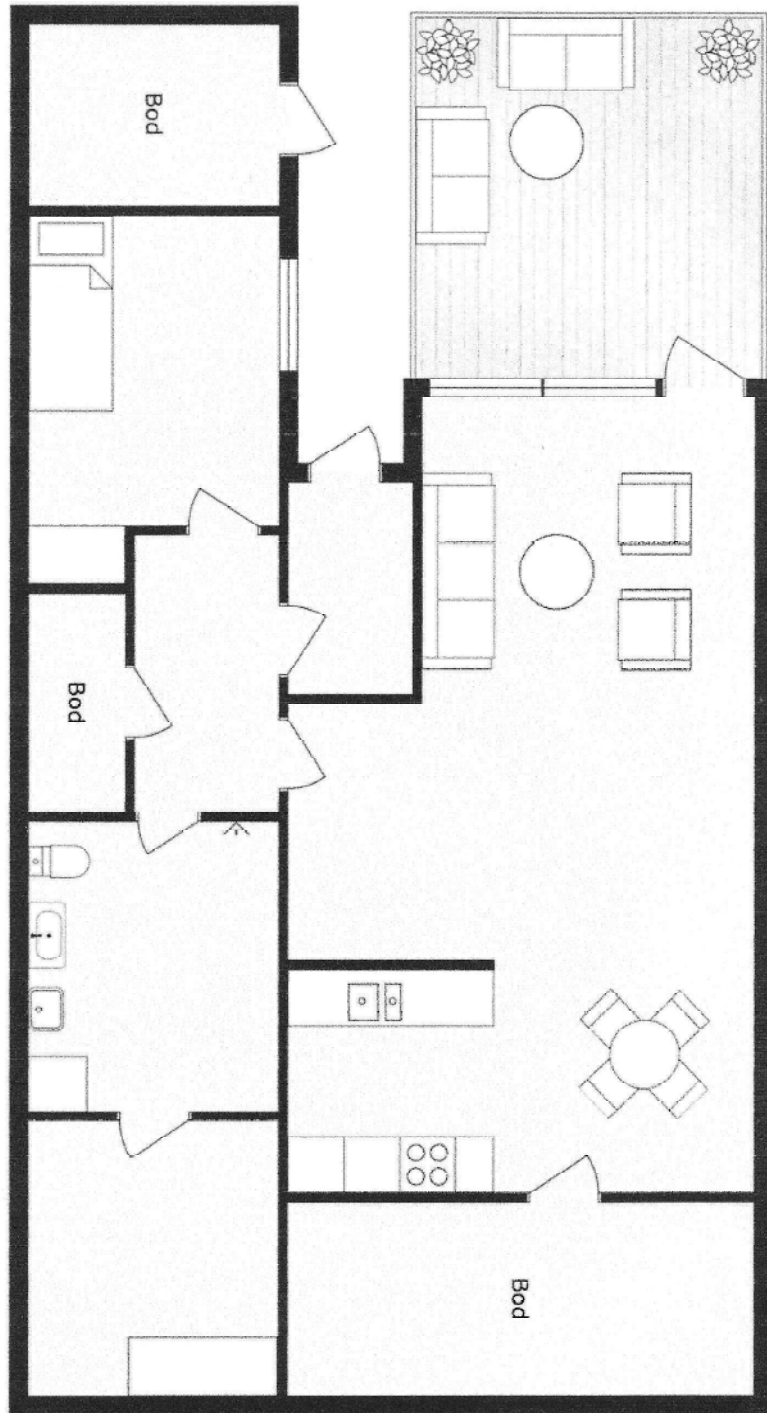


MÅLESTÖCK - 1 : 100

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.



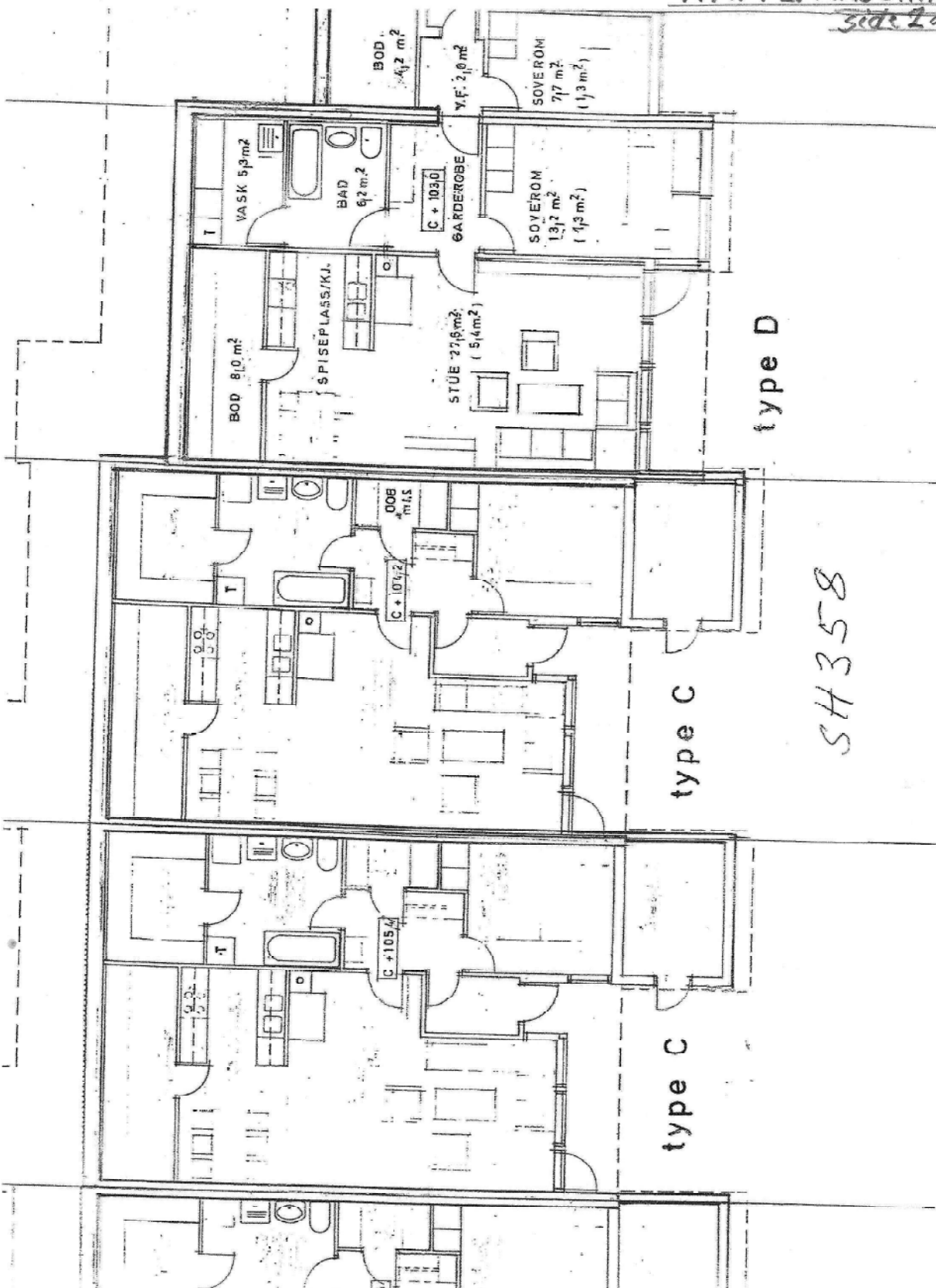
VEDLEGG SAK 2  
NAV PLANLØSN  
side 4 av 4



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



VEDLEGG SAK 2  
NÅVPLANLØSNING  
side 2 av 4

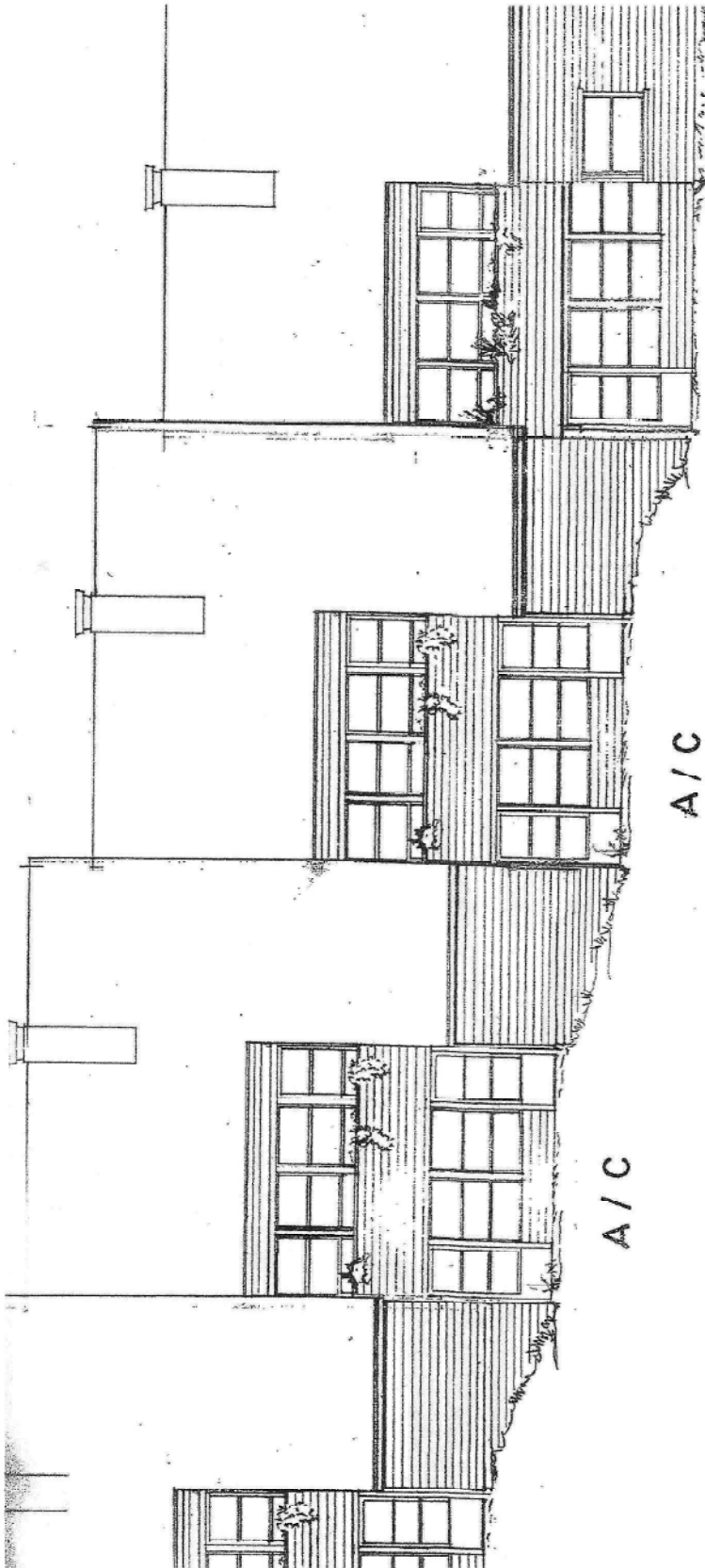


SH 358

VEDELEGG SAK 2  
NY PLANLØSNING  
side 3 av 4



VEDLEGG SAK 2  
NAR FASADE  
side 4 av 4

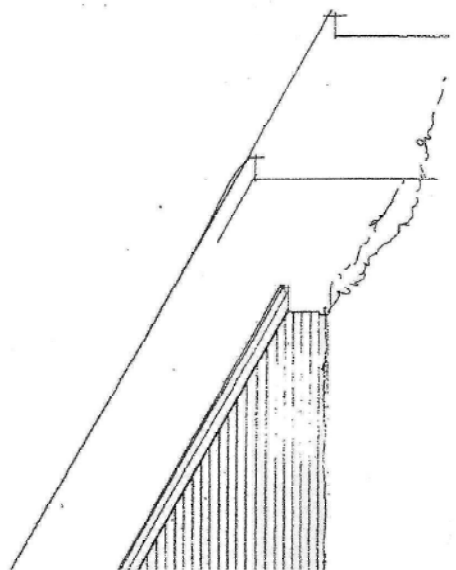


A / C

A / C

B / D

SH 358



## 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.

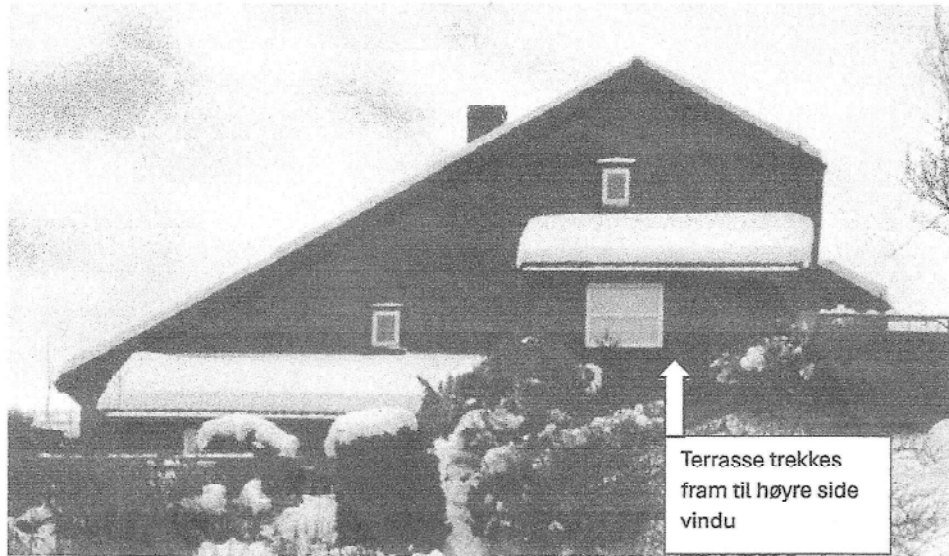
Terrassen preges av elde, og i forbindelse med en nødvendig oppgradering, ønsker vi å utvide terrassen langs husvegg som illustrert med bilder og tegninger i figur 2, 3, 4 og 6. I skillet mellom nabo i andelsleilighet under vår (SH 396) er det en bratt skråning, som vi har «spærret av» av sikkerhetshensyn (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.

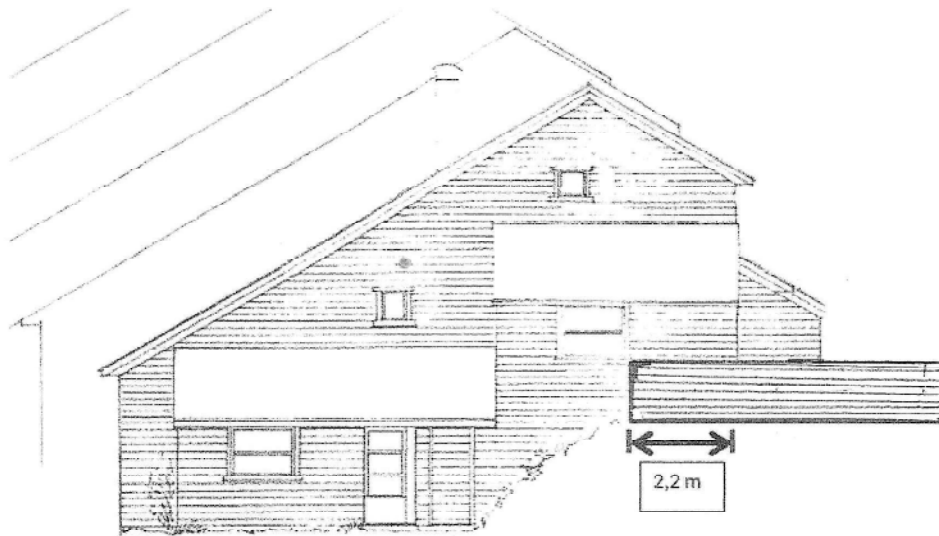
Terrassedekket vil være impregnert terrasseplank og rekkverk vil males i samme farge som huset.

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.

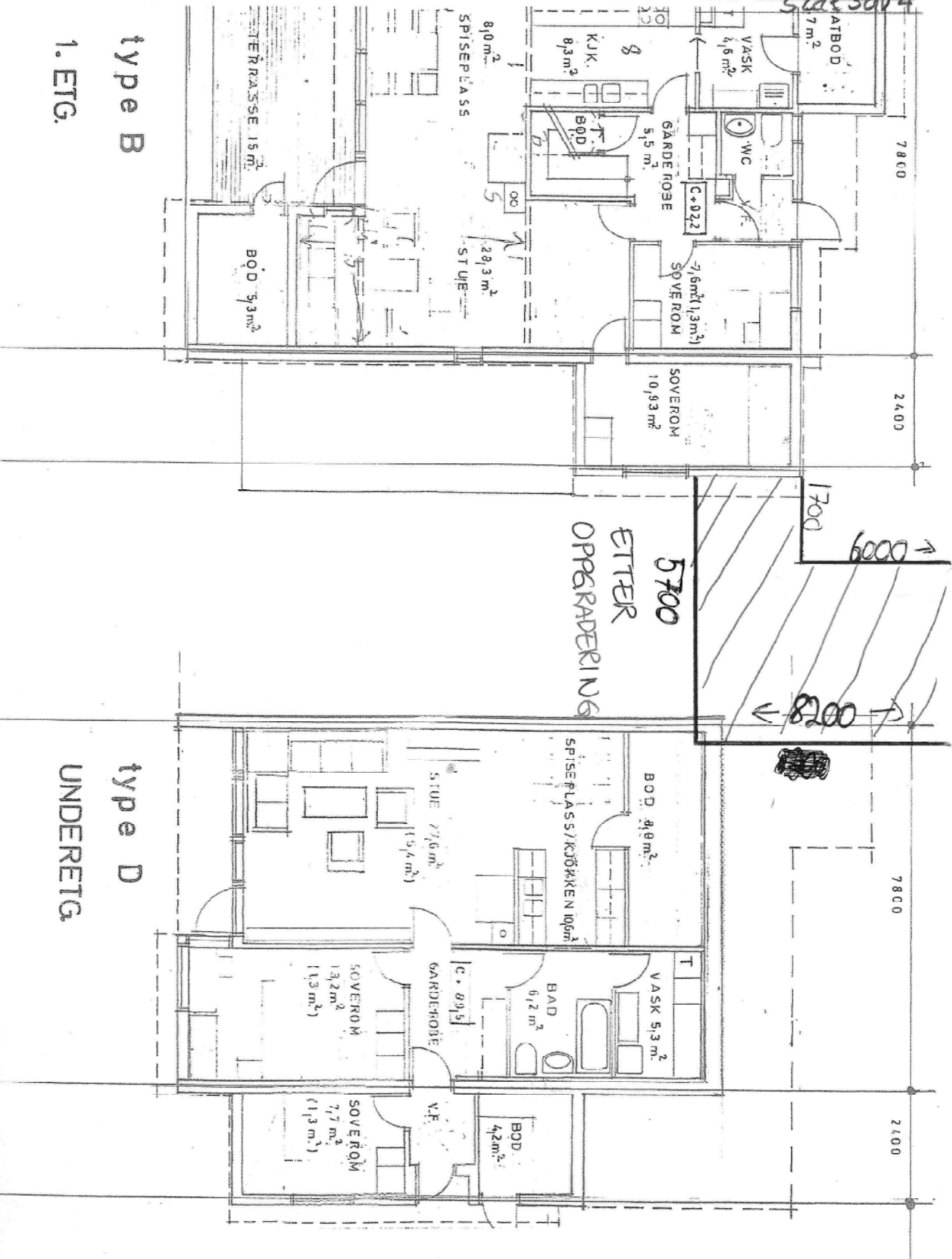


Figur 3: Terrassen trekkes fram til høyre side av vindu, som vist med pil.



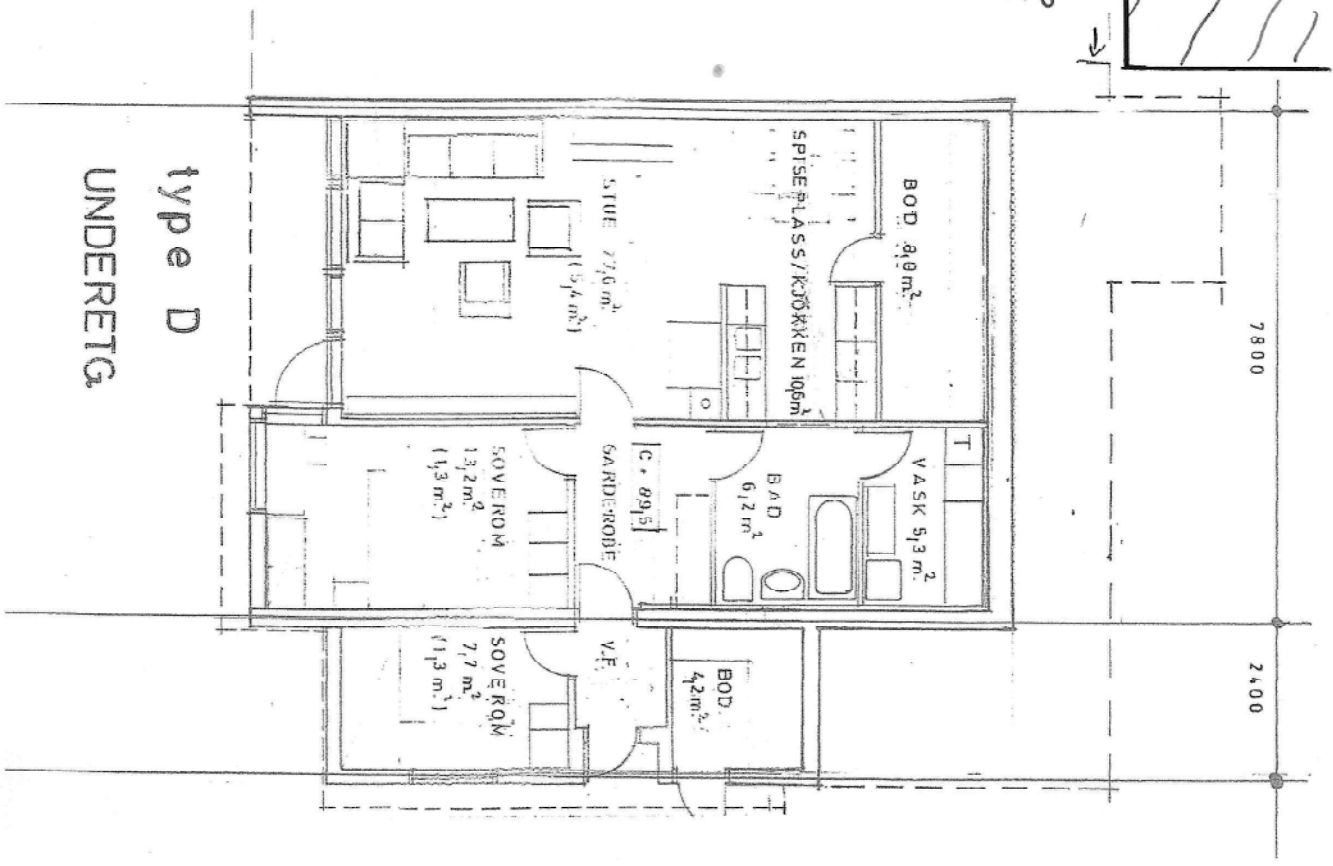
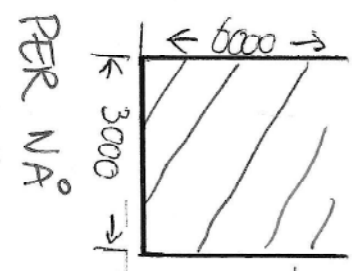
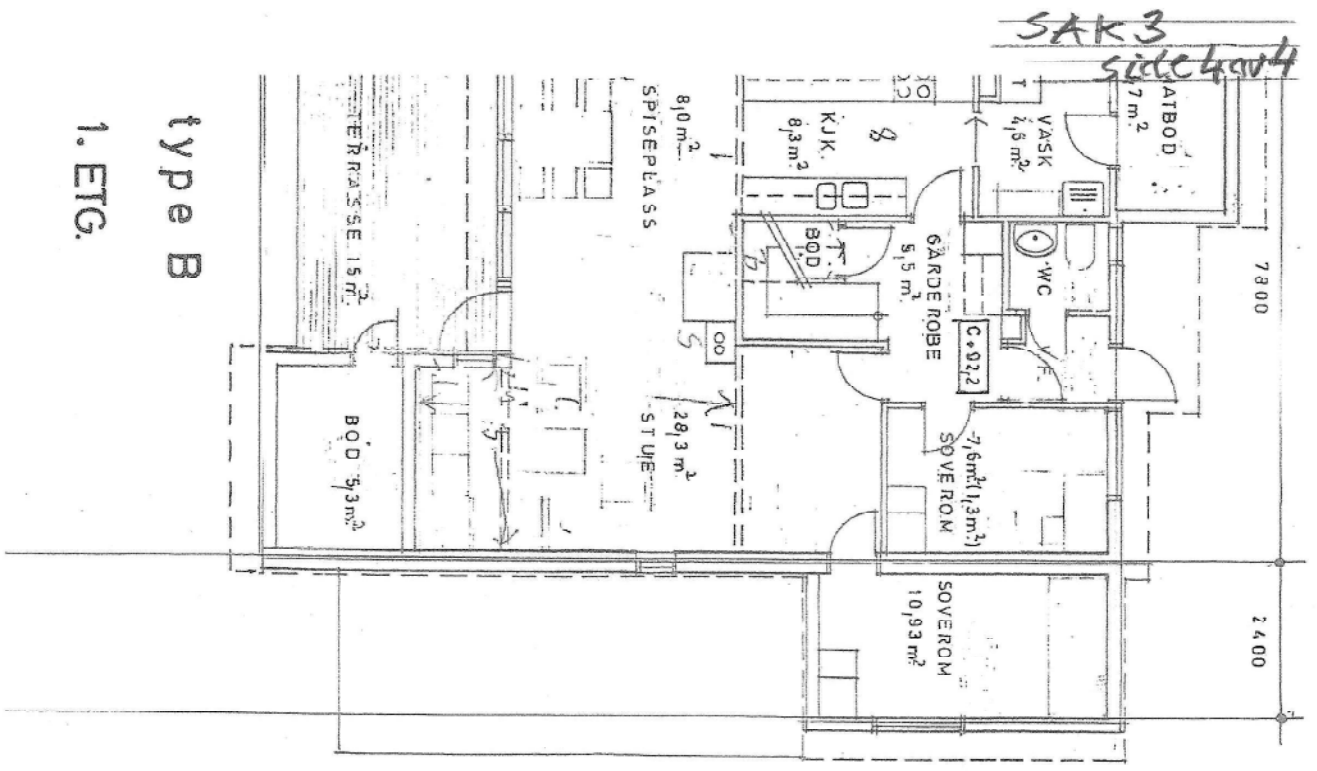
Figur 4: Terrassen trekkes fram mot høyre side vindu, avstand fra hushjørne til vindu er ca. 2,2 meter.

SAK 3  
Side 3 av 4

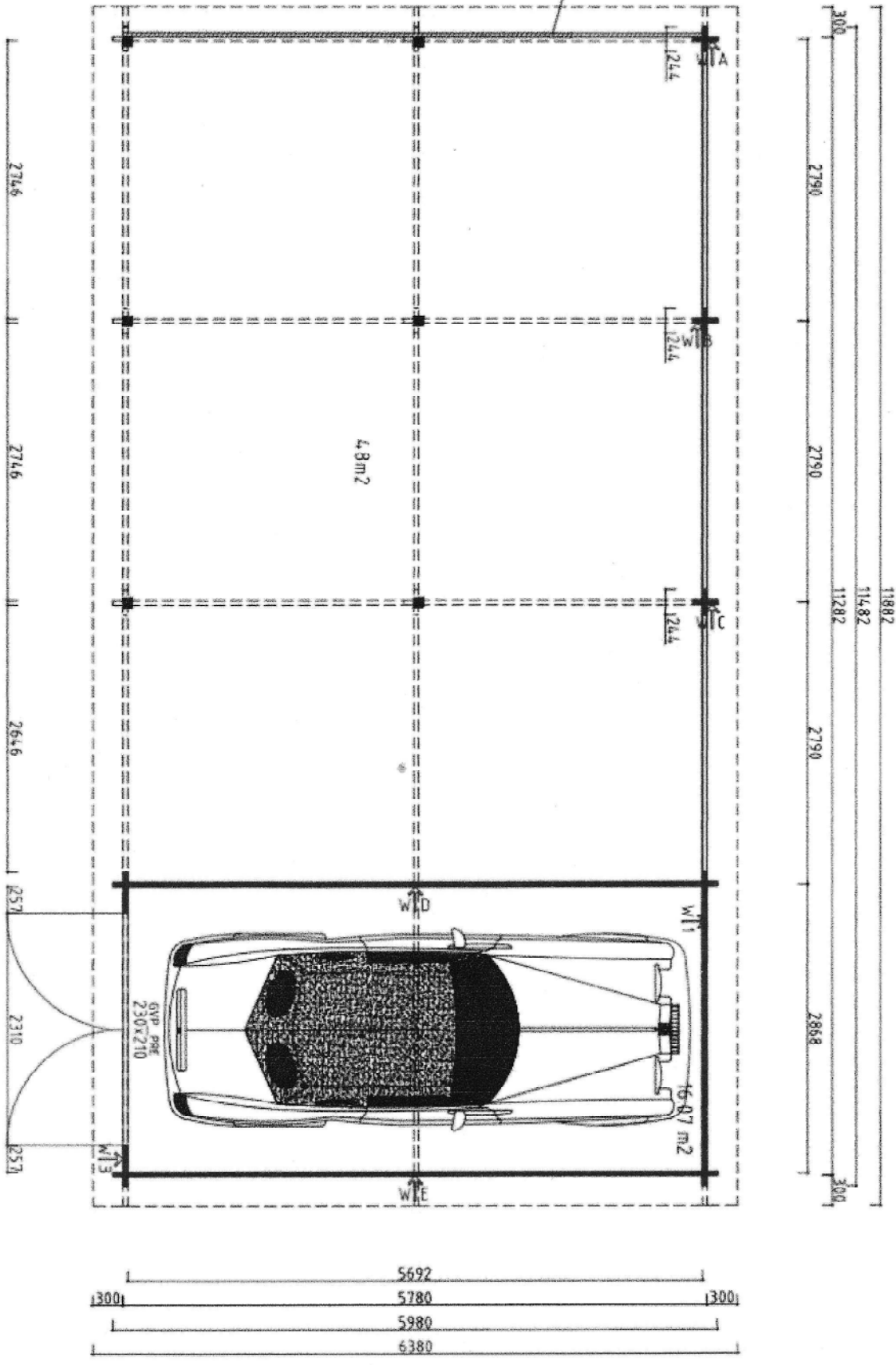


type B  
1. ETG.

type D  
UNDERETG.



VEDLEGG SAK 4  
side 1 av 3

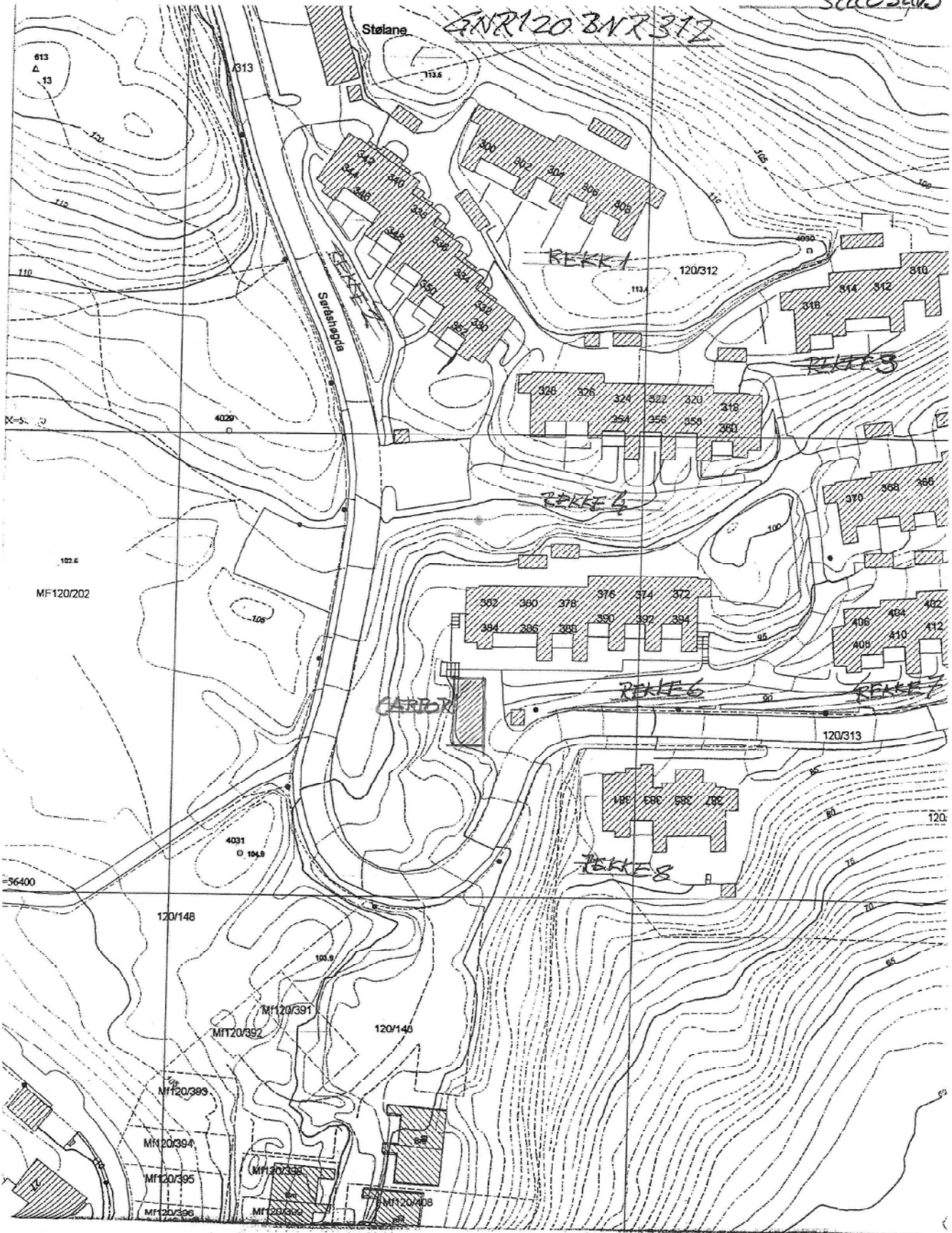


VEDLEGG SAK 4  
side 2913



SAK 4  
side 3003

GNR120 BNR317



# 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.

<b>Verv</b>	<b>Navn</b>	<b>Periode (fra – til)</b>
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 lekeklassen. 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 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.

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

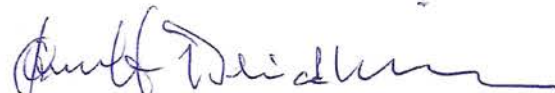
**Referent**

  
BERGITTE REIERSEN

**Protokollunderskriver**

  
TORUNN HANØY

**Protokollunderskriver**

  
ØRNULF VINDHEIM



## 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.

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

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Fellesbeholdere - antall kilo	700 kg	2.22		1 557,43
Fellesbeholdere - antall kilo	640 kg	2.22		1 423,94
Fellesbeholdere - antall kilo	735 kg	2.22		1 635,30
Fellesbeholdere - antall kilo	575 kg	2.22		1 279,32
Fellesbeholdere - antall kilo	630 kg	2.22		1 401,69
Fellesbeholdere - antall kilo	2820 kg	2.22		6 274,22
Fellesbeholdere - antall kilo	675 kg	2.22		1 501,81
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
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	665 kg	2.22		1 479,56
Total ekskl. mva			1 378 155,25	362 322,38

\* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt

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



Boligselskapets navn	722	SØRÅS BORETTSLAG (0722)
Budsjett år	2026	

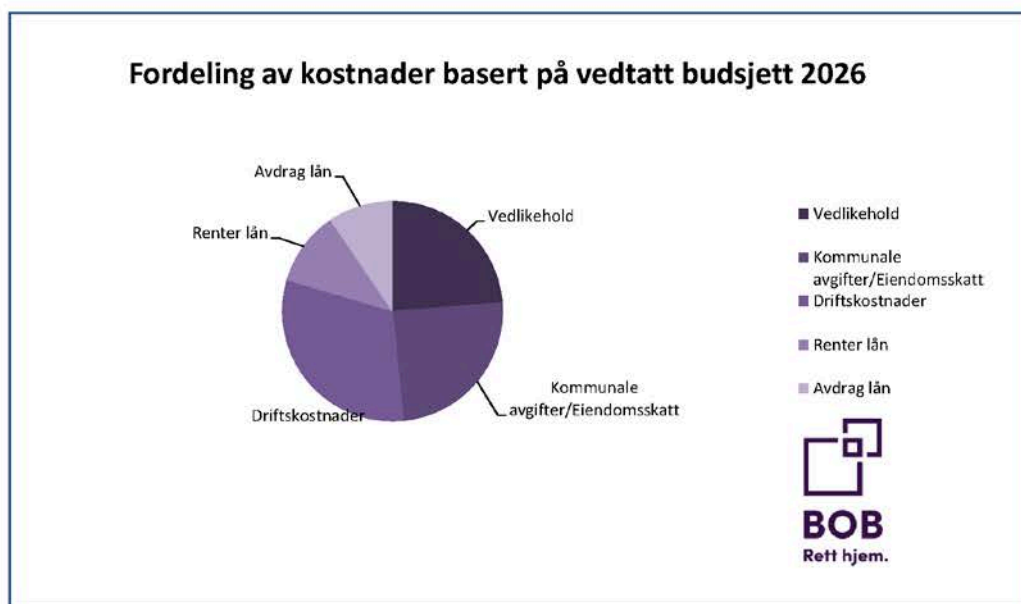
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 800 000	24 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 868 000	25 %
Driftskostnader	2 389 070	31 %
Renter lån	827 630	11 %
Avdrag lån	721 800	9 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	25 510	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	7 612 010	100 %

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

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL  
desember 2025

# 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 andelseiers 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.

## Vedtekter for Sørås borettslag

### 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 luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

(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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

### **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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

### 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

#### 7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

#### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

### 8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret

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

(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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# 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, legger, 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 kastrert/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 nattesøvnen, 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.

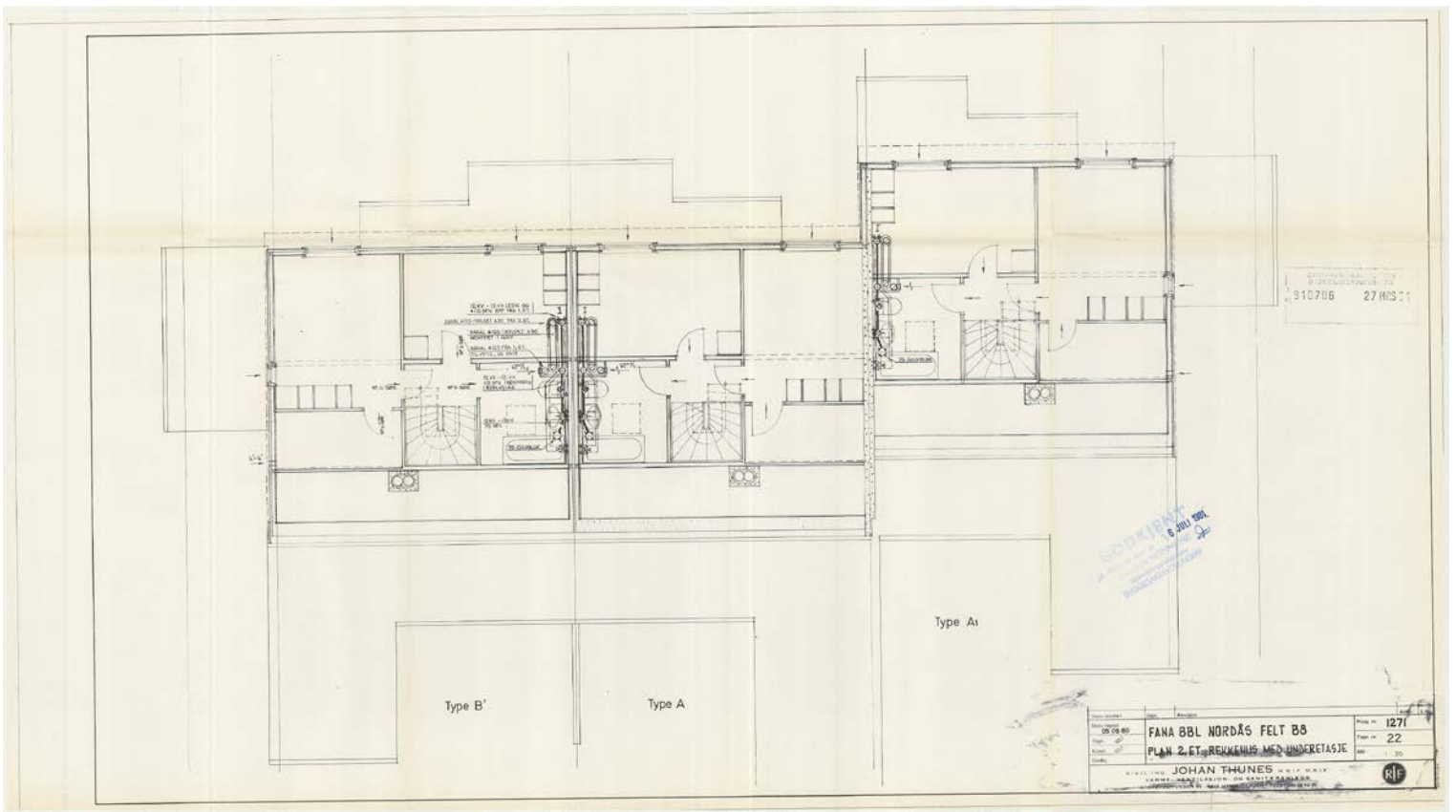
**12 Grøntarealer inntil husvegger**

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







310706 27 HCS:1

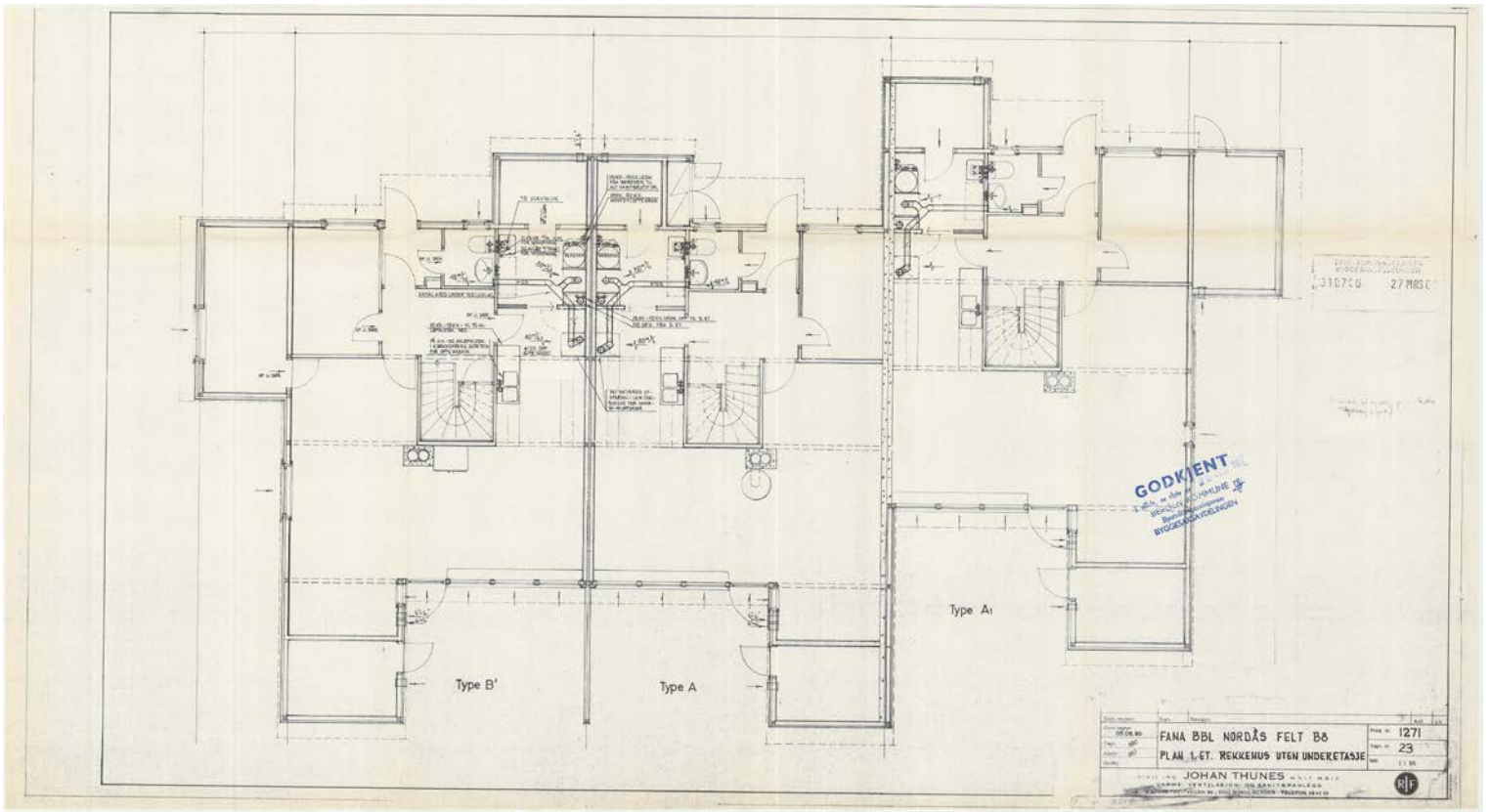
**GODKJØRT**  
 6. JUNI 2011  
 A. THUNES  
 ARKITEKT

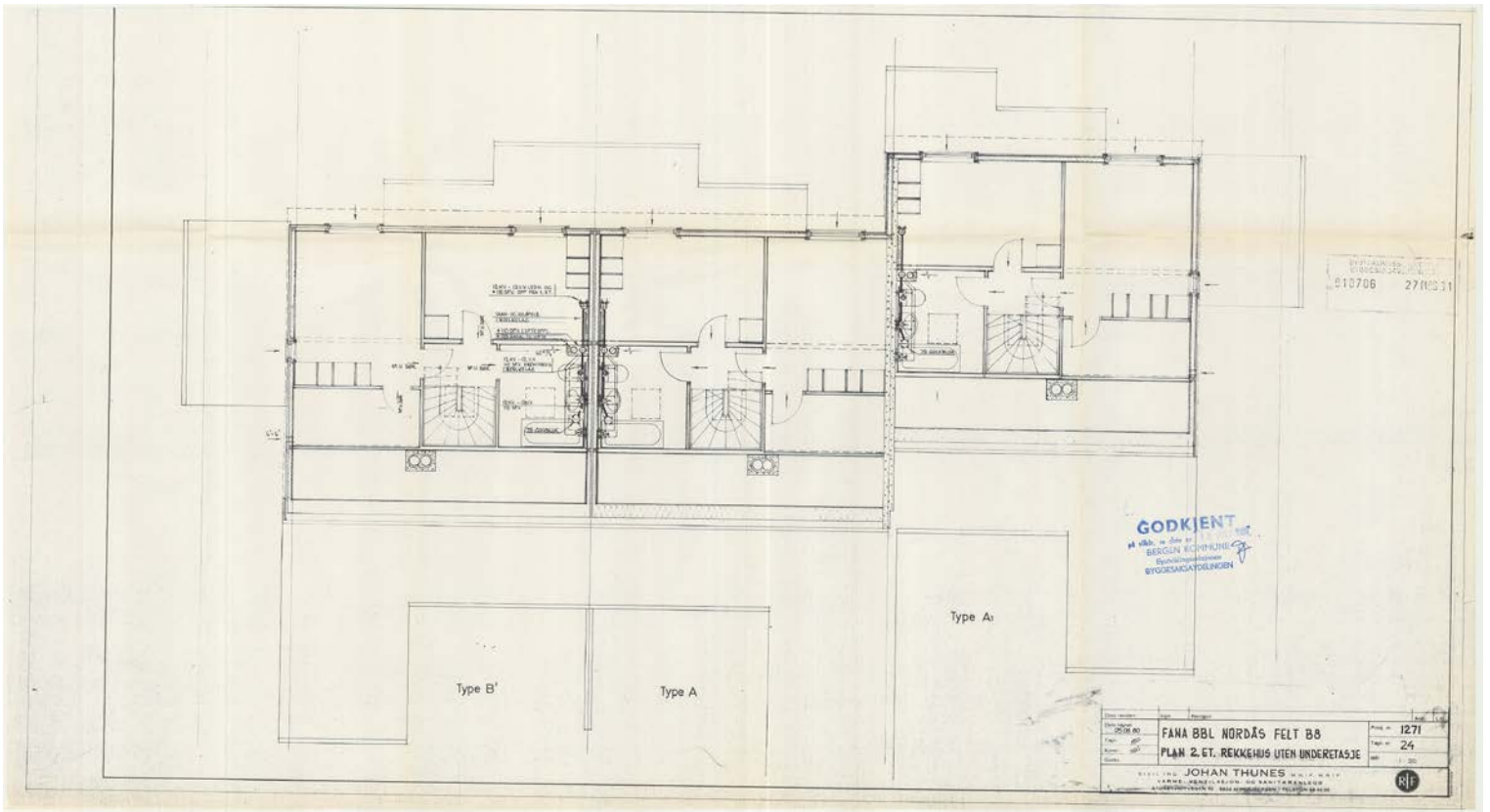
Type A1

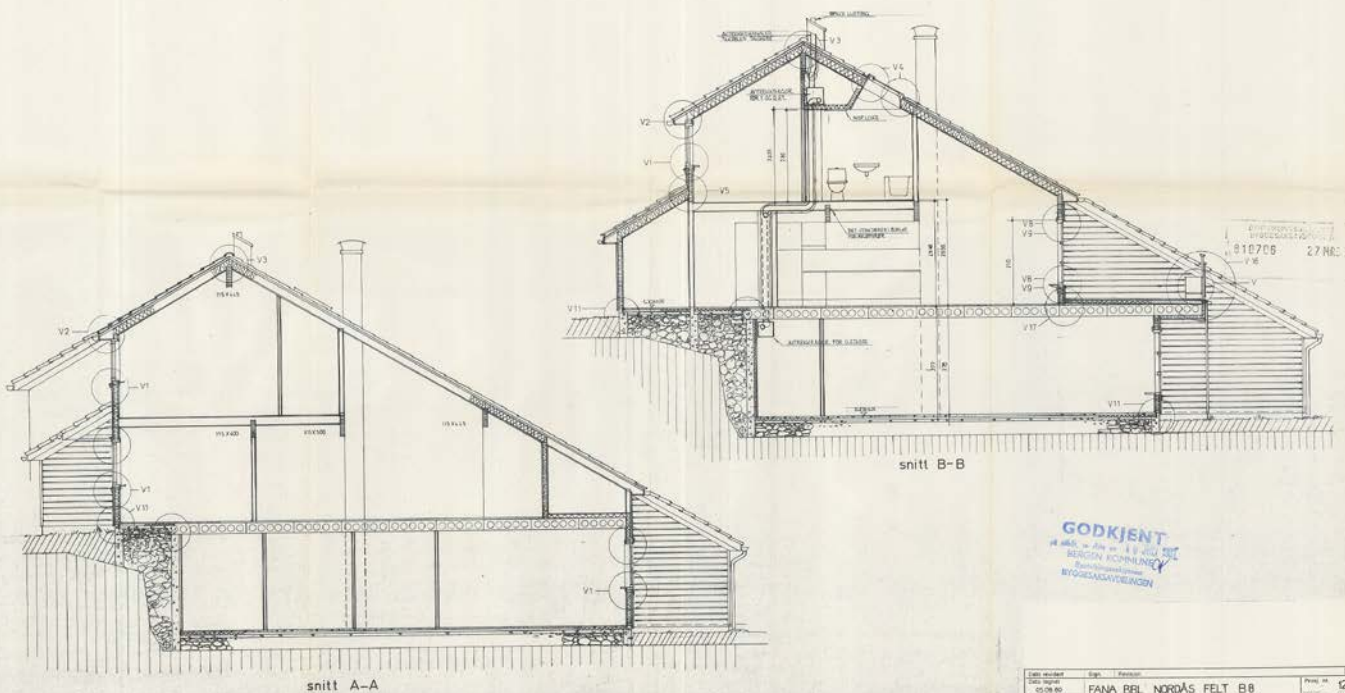
Type B'

Type A

Prosjekt	FANA BBL NORDÅS FELT B5	Prosjekt nr	1271
Dato	20.08.89	Etasje	22
Arkitekt	PLAN 2. ET, REKKEHUS MED UNDERETASJE	Skala	1:20
Byggherre	JOHAN THUNES		





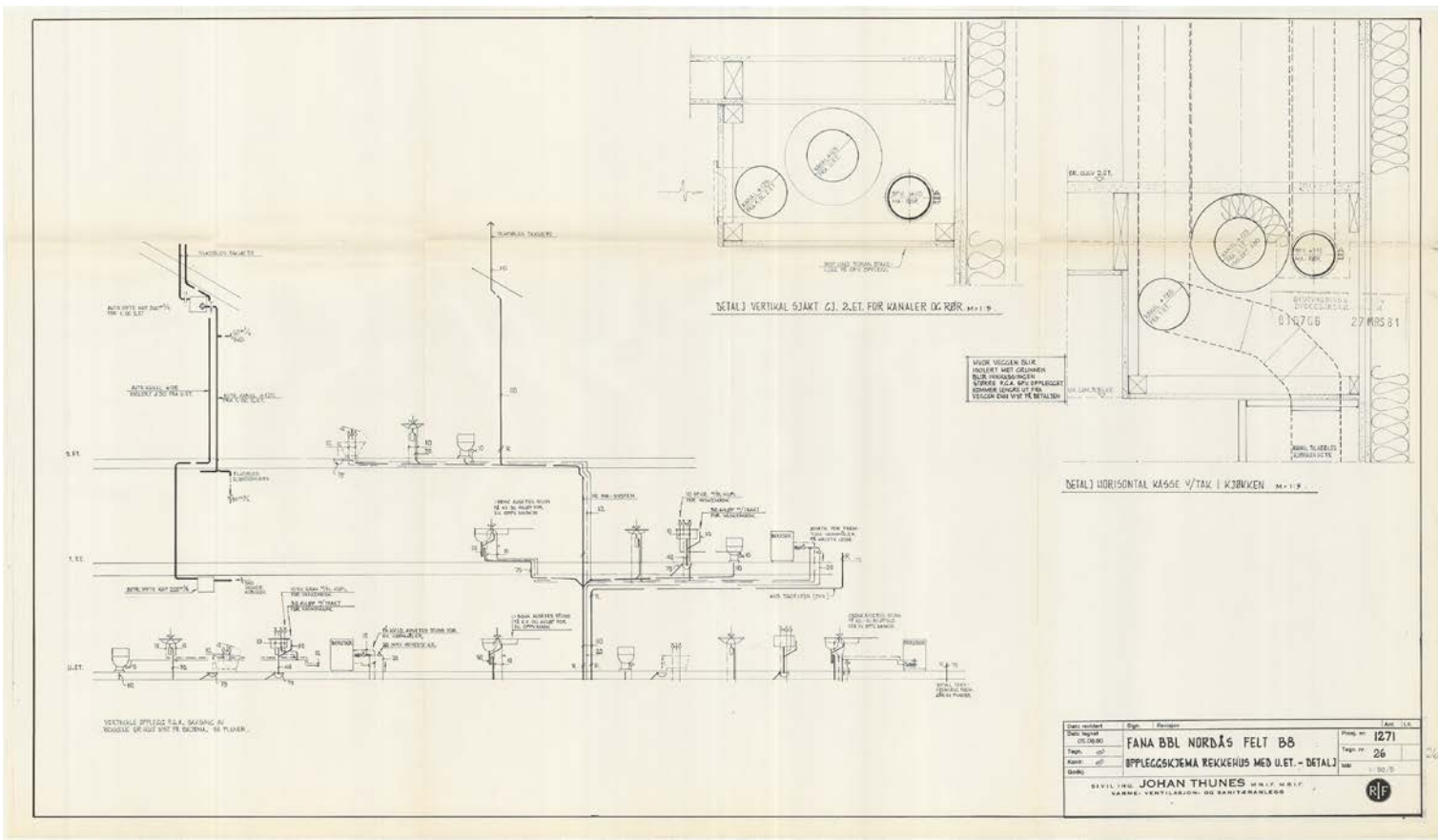


BYGGEREGULERINGEN  
 810706 27.10.11  
 V-8

**GODKJENT**  
 av ark. og ark. nr. 1 2 2011 001  
 BERGEN KOMMUNE  
 Byggesaksvesen

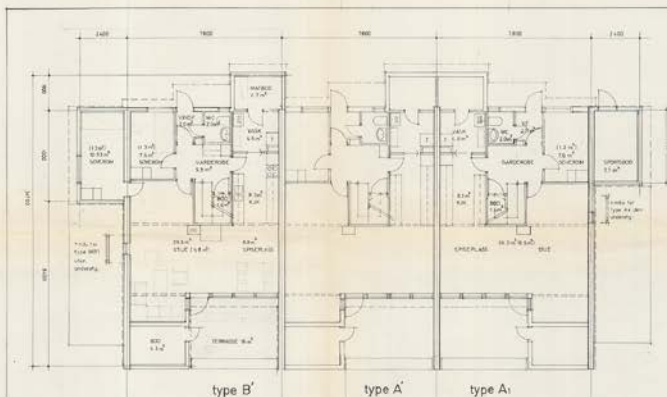
Dato utstedt	Sign.	Prosjekt	Blatt nr.
02.08.99		FANA BEL NORDAS FELT B8	271
		SNITT	25
			1:50

**JOHAN THUNES** arkitekt s.m.a.  
 SIVILINGENIØR, VESTLÅNEN 28 SANDVANGEN

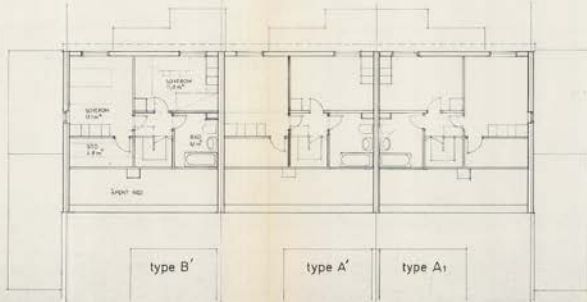


Proj. nr	1271
Tagg nr	26
Skala	1:50/75
FANA BBL NORDÅS FELT B8 ÖPPLEGGSKEMAN KÖRNVÄN MED U.ET. - DETALJ	
BYGGLINJEN JOHAN THUNES W. & S. W. A. F. VÄRRE VENTILATION OCH SÄPENS LÖSLET	

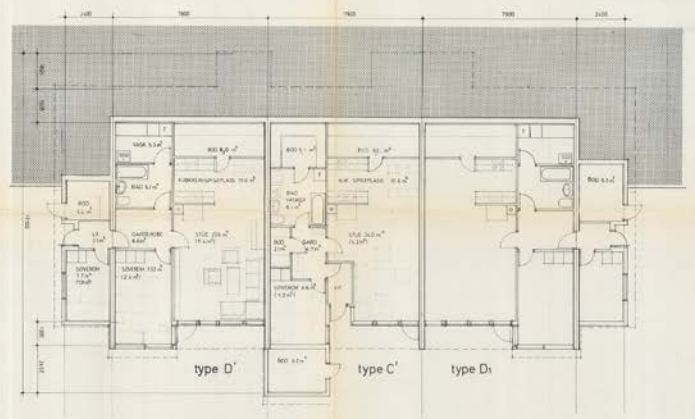




PLANER 1. ETASJE



PLANER 2. ETASJE



TYPE	ANTALL ROM	ANTALL LEL	NETTO LEIAREAL	BK LEIAREAL
A	4	27	99,75 m <sup>2</sup>	135,4 m <sup>2</sup>
A'	4	8	—	—
A <sub>1</sub>	4	5	—	137,6 m <sup>2</sup>
A <sub>2</sub>	4	8	—	—
A <sub>3</sub>	4	1	—	135,4 m <sup>2</sup>
A <sub>4</sub>	4	1	—	—
A <sub>5</sub>	4	1	—	135,5 m <sup>2</sup>
B	5	5	110,68 m <sup>2</sup>	146,6 m <sup>2</sup>
B'	5	4	—	—
B <sub>1</sub>	5	1	—	—
C	3	14	81,22 m <sup>2</sup>	99,22 m <sup>2</sup>
C'	2	3	—	—
C <sub>1</sub>	2	1	—	—
C <sub>2</sub>	2	1	—	—
D	3	3	72,90 m <sup>2</sup>	103,8 m <sup>2</sup>
D'	3	3	—	—
D <sub>1</sub>	3	3	—	105,7 m <sup>2</sup>
D <sub>2</sub>	3	3	—	—

TYPE A(A') OG TYPE B(B') HAR FRITTLIGGENDE SPORTSBODER SOM VST. NEDENFOR!



FANA BOLIGBYGGELAG NORDÅS FELT B8  
 Plantyper: rekkehus 4 og 5 roms, underetg. 2 og 3 r.  
 311  
 1:100  
 300! D







# BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

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

Byplandirektøren  
Administrasjonsavdeling  
Boligavdeling  
Byggesaksavdeling  
Oppmålingsavdeling  
Reguleringsavdeling

*ok*  
FANA BOLIGBYGGELAG v/adv. Blaauw,  
STRANDGATEN 193  
5000 BERGEN

MIKRO-

10 FEB. 1983

FOTOGRAFERT

*Sdravshøgda 310 312-314-316*

Arkiv 503.1

Deres ref.

Deres brev av 08/01/80

Vår ref.

Snr 800070

Dato

02/02/83

## 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 3

Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 09/01/80

Byggetillatelse gitt ..... : 09/12/80

### Merknad:

Permanent rekkverk for terrasser.

Sikring av skrent mot syd, øst og vest.

Arbeidet er besiktiget. 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

KOPI TIL:

*M. Sletten*  
M. Sletten  
byggningsinspektør

*A. M. Stamsvik*  
A. M. Stamsvik  
avdelingsingeniør

# Nabolagsprofil

Søråshøgda 310 - 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	11 min 0.9 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.3 km

## Skoler

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	5 min 0.3 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	16 min
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	24 min 2 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	11 min 0.9 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 5.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

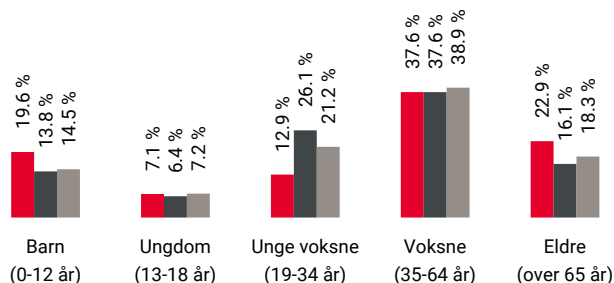
Veldig bra 86/100



## 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 (0-5 år) 102 barn	3 min 0.2 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	12 min 1 km
Nordås barnehage (0-5 år) 58 barn	15 min 1.2 km

## Dagligvare

Kiwi Sørås PostNord	12 min 0.9 km
Coop Mega Nordås Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 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 2026

## 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) Fotball	4 min	0.3 km
	Barkadalen ballbane Ballspill	8 min	0.7 km
	EVO Nordås	13 min	
	SATS Lagunen	17 min	

## Boligmasse

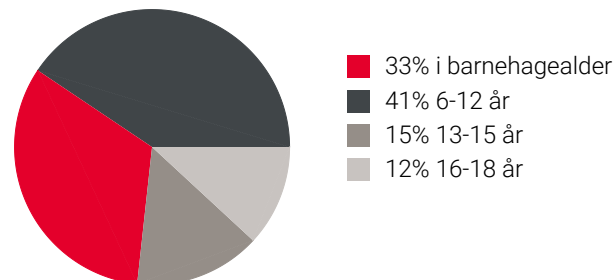


■ 24% enebolig  
■ 44% rekkehus  
■ 15% blokk  
■ 17% annet

## Varer/Tjenester

	Kilden Senter	13 min
	Boots apotek Kilden	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

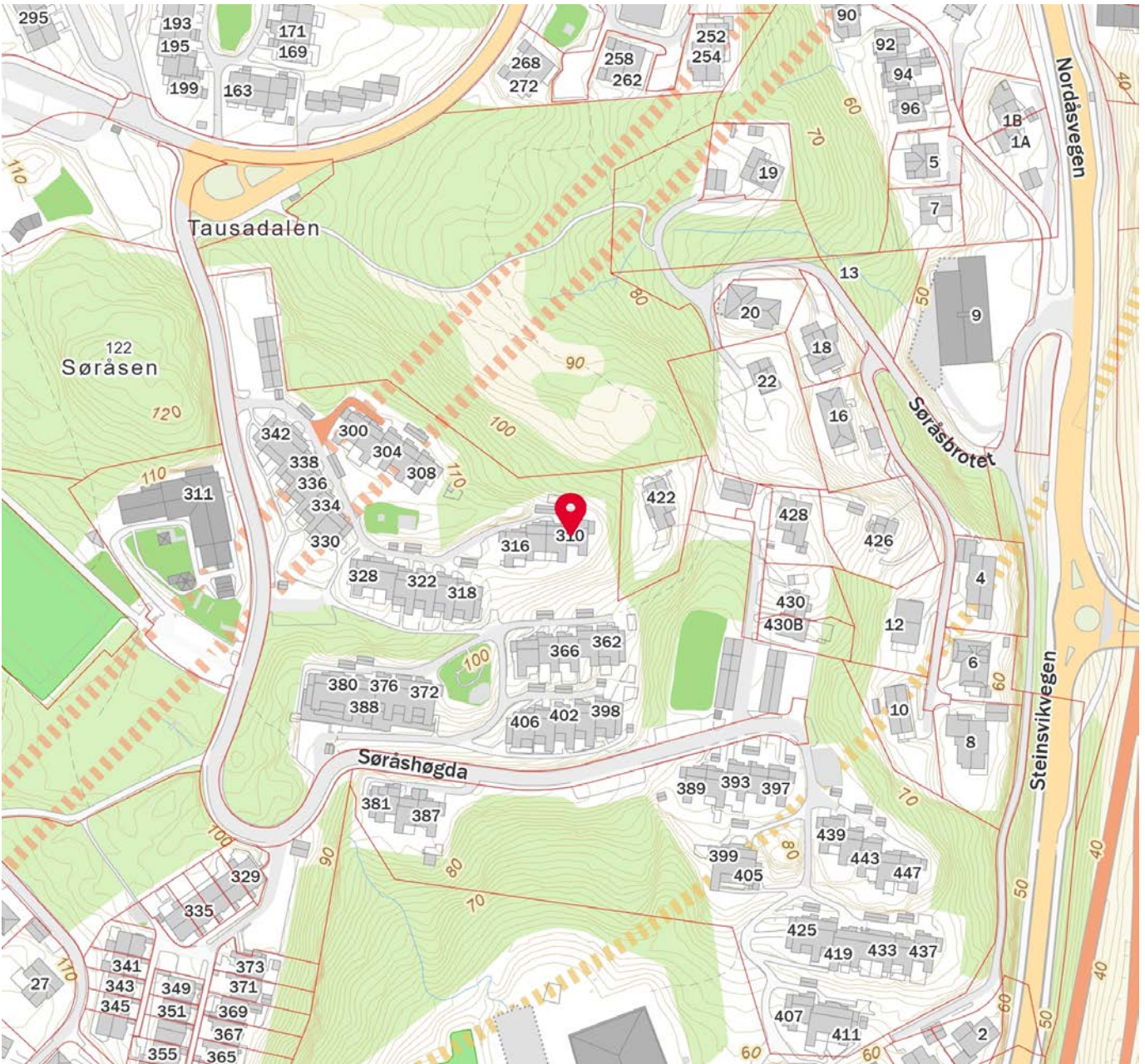
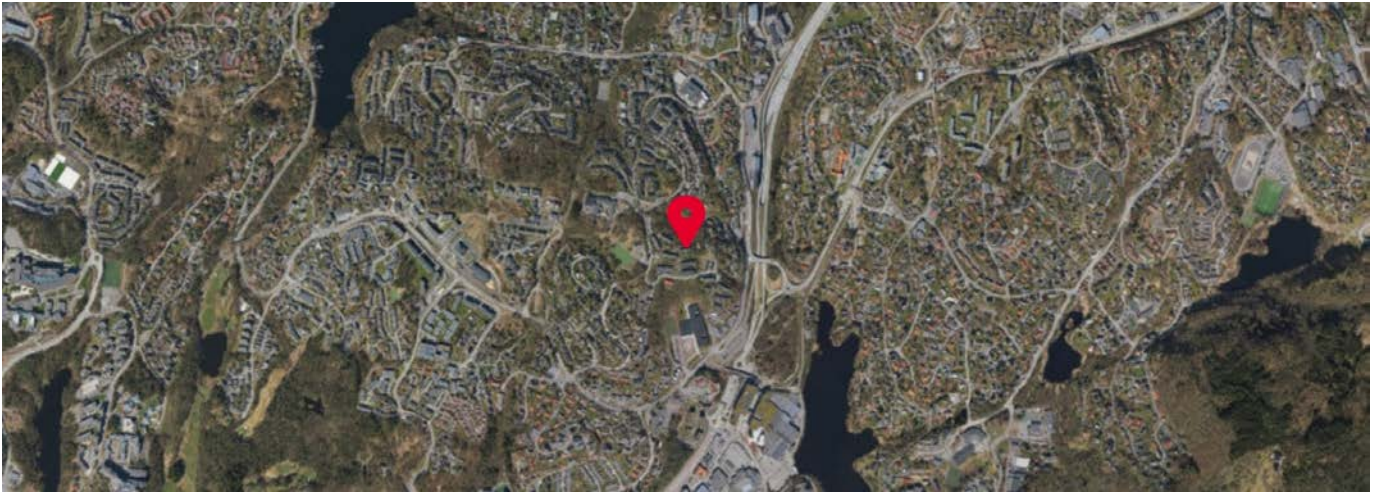


0% 46%

■ 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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 310  
5235 RÅDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Morten Christoffer TøsdalTelefon: 982 20 602  
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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