PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SKJOLDHØGDA 122

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Vedtekter

Innkalling 2026

Innkalling og protokoll 2025

Parkering og kjøreregler

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enderekkehus (i borettslag)

Skjoldhøgda 122, 5222 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 40, bnr. 993

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3346 **Eiendomsverdi ref nr:** BW2706

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enderekkehus (i borettslag), oppført over ett plan.
Vestvendt terrasse på 32,0 m² med utgang fra stue.
Garasjeplass.

STANDARD
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Boligen har en sentral men samtidig tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde med gangavstand til Nesttun sentrum og Lagunen storsenter som innehar alle nødvendige servicetilbud. Det er flere dagligvarebutikker i området. Bybanen går jevnlig til Bergen sentrum og Flesland. Området er meget barnevennlig, og det kort gangavstand til barneskole, ungdomsskole, Slåtthaug idrettsplass med skøytebane, svømmehall og fotballbaner. Det er flotte turområder like ved. Smøråsfjellet og gamle Osbanetraseen for løpeturer og Totland med sine preparerte skiløyper vinterstid. Kort kjøreavstand til Bergen sentrum.

TOMT
Tomten til borettslaget er beregnet til 32 849 m². Området er opparbeidet med parkering, veier, gangveier, plen, bed, beplantning og uteområde/lekeplass. Stor, solrik terrasse tilhørende aktuell andel.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Biloppstillingsplasser utenfor boligen. Elbillader.
Garasjeplass i felles garasjerekke.
Gjesteparkeringer ved innkjørsel til borettslaget.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Ringmur i mur- og betongkonstruksjoner.

Etasjeskillere:
Gulv på grunn av antatt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, enkeltfalset trekledning og stående rettkantkledning.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduer ble skiftet i regi av borettslaget rundt 2002/2003.

Dører:
Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass.
Profilert dør fra vaskerom. Slett ytterdør ved utgangsdør ved inngangsparti.
Hovedinngangsdør fra rundt 2019.
Dør ved vaskerom og balkongdør fra rundt 2002.
Dør med utgang fra soverom ved inngangsparti av ukjent alder.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon. Taktekking med takbelegg.
Taktekking ble skiftet i regi av borettslaget rundt 2009/2010.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (2,9 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

WC (1,1 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (8,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling.

Bod (2,4 m²)
Laminat på gulv, malte flater/panel på vegger og i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Hall (5,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Garderobe (4,3 m²)
Parkett på gulv, malte flater/panel på vegger og malte flater i himling.

Stue/kjøkken (49,8 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Peis. Utgang til terrasse. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (17,4 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Plassbygget garderobeskap.

Gang (2,1 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Sikringsskap.

Soverom (12,3 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Plassbygget garderobeskap.

Bad (5,6 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Keramiske fliser på vegger i dusjsone. Innfelte spotter i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Vaskerom (4,3 m²)
Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 101 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Peis i stue med rentbrennende innsats.
El. varmekabler på bad og vaskerom.
El. gulvvarme (elflex) i entré, stue/kjøkken, gang og hall.
Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enderekkehus (i borettslag)

- Det foreligger ikke tegninger

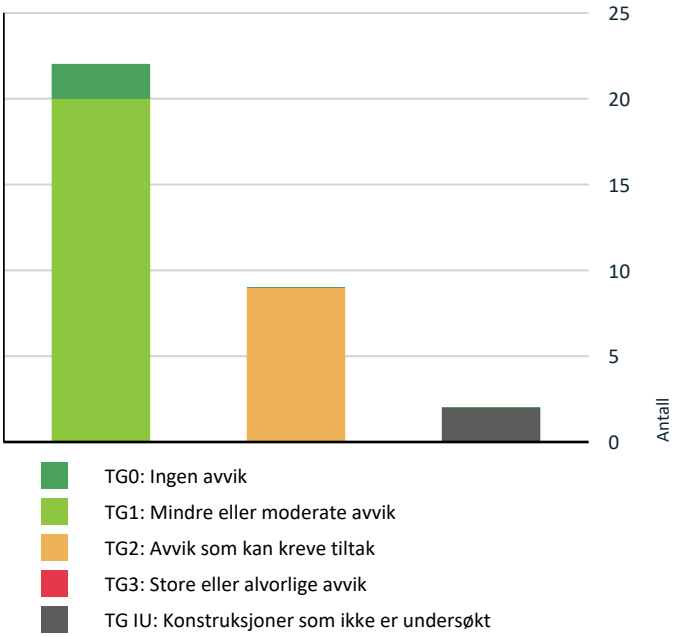
Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert. Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. 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 denne rapport.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus (i borettslag)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Våtrom > Etasje > Vaskerom (4,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Våtrom > Etasje > Bad (5,6 m²) > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > Etasje > Bad (5,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Våtrom > Etasje > Vaskerom (4,3 m²) > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Begrenset/manglende fall i området utenfor sanitærinstallasjoner.

Våtrom > Etasje > Vaskerom (4,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Våtrom > Etasje > Vaskerom (4,3 m²) > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS (I BORETTSLAG)



Byggeår
1973

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med takbelegg.

Taktekking fra rundt 2009/2010 i følge tidl. salgsoppgaver.

Taktekking bør jevnlig kontrolleres. Sluker må holder under oppsikt og renses ved behov.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Takbelegg: ca. 20–30 år

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Når taktekking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Innvendige nedløpsrør av støpejern.

Utvendig nedløpsrør av plast.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20-30 år

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, enkeltfalset trekledning og stående rettkantkledning.

Det er montert provisorisk musesperre under kledningen.

Merk:
Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer ble skiftet i regi av borettslaget rundt 2002/2003.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass. Profilert dør fra vaskerom. Slett ytterdør ved utgangsdør ved inngangsparti.

Hovedinngangsdør fra rundt 2019.
Dør ved vaskerom og balkongdør fra rundt 2002.
Dør med utgang fra soverom ved inngangsparti av ukjent alder.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på 32,0 m² med utgang fra stue.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner.

Forventet brukstid:
- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år

Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført i mur- og betongkonstruksjoner.

Garasjen har eldre standard.

Garasjeplassen utgjør ca. 13,0 m² (ikke målbart areal grunnet åpning mot nabo sin garasjeplass).

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av boden. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:
- Nye overflater i boligen fra rundt 2018.

Forventet brukstid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv på grunn i betong.

Skjevhetsmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på hovedsoverom. Ingen vesentlige skjevheter ble registrert.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Teglsteinspipe.

Ildsted:
Peis i stue. Rentbrennende innsats.

Innsats fra 2023.

Eier opplyser at det har vært tilsyn for noen måneder siden, uten anmerkninger.

Forventet brukstid:
- Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss, utskifting: 20-40 år.
- Murte skorsteiner, pusset utvendig, ompussing: 10-30 år.

Vedlikehold:
Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører.

Skyvedør til vaskerom og garderobe.

Innerdører fra byggeår.

To-fløyet glassdør fra rundt 2019.

Tilstandsrapport

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

ETASJE > BAD (5,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Keramiske fliser på vegger i dusjsone. Innfelte spotter i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med laminerte fronter, benkeplate i laminat og to stk. toppmonterte vasker med ett-greps blandebatterier, to stk. speil med belysning, modultoalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk (rennesluk) og elektrisk vifte på vegg.

Bad fra 2018.

ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

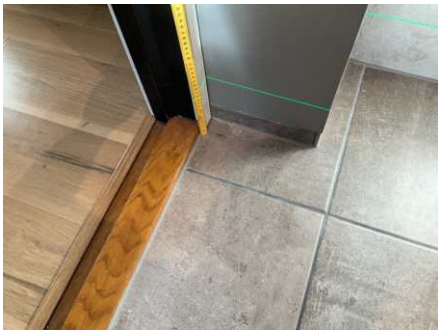
Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ingen fall utenfor dusjsone. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.





Tilstandsrapport

ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Siden dokumentasjon på utførelse mangler, kan ikke tettesjiktets faktiske kvalitet bekreftes. Dette innebærer en viss usikkerhet knyttet til tettefunksjonen og risiko for skjulte avvik. Begrenset tilkomst for inspeksjon av sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Innhent dokumentasjon, hvis mulig.



ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

ETASJE > BAD (5,6 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

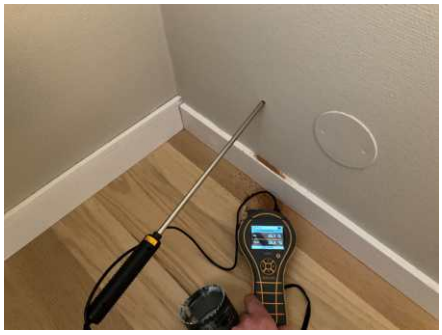
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 44,1% ved en temperatur på 20,4 grader.

Definisjon av målte verdier:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Tilstandsrapport

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Innredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med vegghengt blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Vaskerom fra 2025.

ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Varierende/begrenset fall på deler av gulvet.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Begrenset/manglende fall i området utenfor sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport





ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Siden dokumentasjon på utførelse mangler, kan ikke tettesjiktets faktiske kvalitet bekreftes. Dette innebærer en viss usikkerhet knyttet til tettefunksjonen og risiko for skjulte avvik. Begrenset tilkomst for inspeksjon av sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Innhent dokumentasjon, hvis mulig.

ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM (4,3 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da vegg med sanitærinstallasjoner grenser mot badet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN (49,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med finérte fronter, benkeplate i laminat og underlimt stålvask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:
• Stekeovn fra Bosch
• Mikrobølgeovn fra Bosch
• Induksjonstopp (80 cm) fra Bosch
• Oppvaskmaskin fra Bosch
• Kjøleskap med frysedel fra AEG

Ventilator integrert i himling.

Kjøkkeninnredning fra 2018.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

ETASJE > STUE/KJØKKEN (49,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i himling.

SPESIALROM

ETASJE > WC (1,1 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe og modultoalett. Elektrisk vifte på vegg.

WC-rom fra 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på vaskerommet.

Vannforsyningsrør av 2018 og senere.

Forventet brukstid:
- Vannrør av plast: 25-50 år

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Forventet brukstid:
- Avløpsrør av plast: 25-50 år

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:
Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 101 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Bereder ble produsert i 2017.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i gang ved kjøkkenet.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.
Inntakssikringer i keramikk.
Elbillader montert på husvegg.

Sikringsskapet inneholder 1 kurs på 25A, 1 kurs på 20A, 8 kurser på 15A og 4 kurser på 10A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad og vaskerom.
El. gulvvarme (elflex) i entré, stue/kjøkken, gang og hall.
Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegg fra 2018 og senere.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

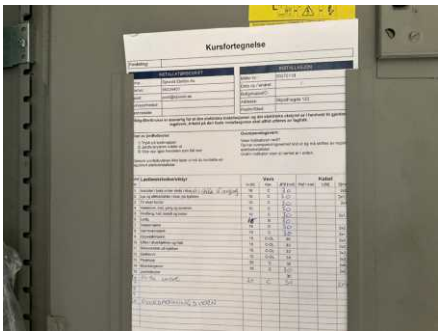
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Tilstandsrapport

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilbakefyllt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur, såle og fundamenter i betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

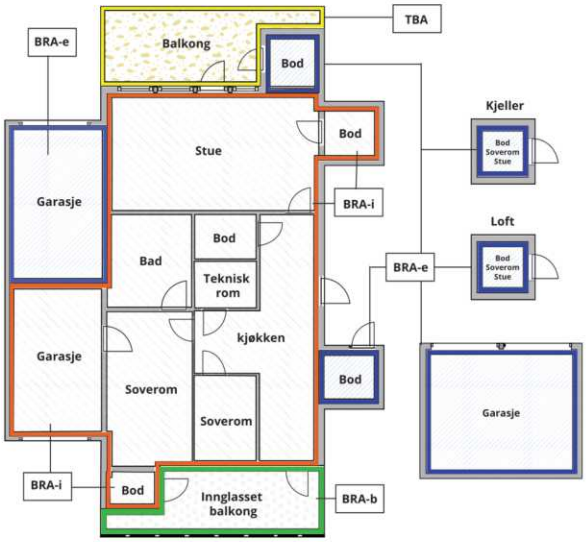
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus (i borettslag)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	120			120	32
SUM	**120**				**32**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré (2,9 m²), wc (1,1 m²), soverom (8,3 m²), bod (2,4 m²), hall (5,6 m²), stue/kjøkken (49,8 m²), soverom (17,4 m²), gang (2,1 m²), soverom (12,3 m²), bad (5,6 m²), vaskerom (4,3 m²), garderobe (4,3 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,5 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Ca. 2,40 meter målt i stue/kjøkken.

ØVRIGE AREALER
Andelen har en tilhørende garasjeplass i eget bygg på ca. 13,0 m² (ikke målbart areal grunnet åpning mot nabo sin garasjeplass).

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enderekkehus (i borettslag)	109	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Dag Eivind Bakka	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	993		0	32849 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Skjoldhøgda 122

Hjemmelshaver
Birkeland Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BIRKELAND BORETTSLAG	953883899			Bakka Dag Eivind, Johansen Ingrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
21

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.04.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	20.04.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	20.04.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	20.04.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BW2706

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260201
Addresse	Skjoldhøgda 122		
Postnr.	5222	Sted	NESTTUN
Selgers navn	Ingrid Johansen		
Selgers navn	Dag Eivind Bakka		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring AS

Polise/avtalenr.:

4765778603

Våtrom

Initialer selger:
I J
D B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad og vaskerom er totalrenovert i 2018 Bergen Badrom Drift AS, Sjøvold Elektro AS og Byggmester Geir Natland AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

vi har tatt vare på kvitteringer fra arbeidet til rørlegger, byggmester og elektriker

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

membram i dusjsone og gulv. Veggene er malt i Jotun våtromssystem

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

rørlegger installerte Joti plastsluk

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

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

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

det er lagt varmekabler på bad og vaskerom, stikkontakter, vifte, spotter og speilbelysning

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

vi har tilbud og faktura/kvittering fra Sjøvold Elektro AS

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I forbindelse med rehabilitering av huset i 2018 ble det gjennomført kursfremlegg til kjøkken, vaskerom og bad, lagt gulvvarme i bad, vaskerom, stue, kjøkken, gang og gjestetoalett. Sikringsskapet ble siste gang oppgradert ca. 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

vi har tatt vare på Sjøvold elektro AS sitt tilbud og fakturaer/kvittering

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

vi har innredet en bod til gjesterom. vi tror dette ble gjort i 2020

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

vi har laget en bod til hageredskaper, dekk mv. Styreformann ble varslet muntlig og godkjente at boden ble satt opp

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

hagen grenser til en skråning på borettslagets fellesområde. Vi har bedt styret vurdere sikring av skråningen. Styret har fulgt opp henvendelsen og har engasjert fagkyndig til å vurdere skråningen.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.04.2026

Signert av *Ingrid Johansen*

Signert av *Dag Eivind Bakka*

Initialer selger:
I J
D B

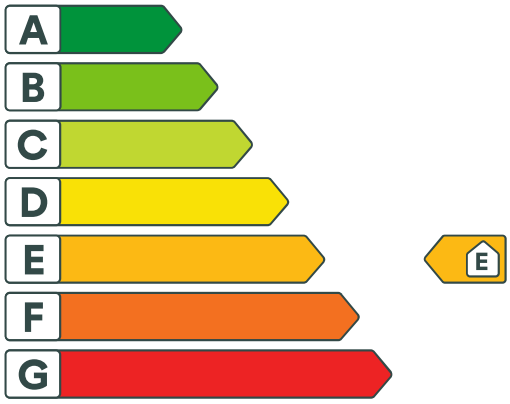
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Skjoldhøgda 122, 5222 NESTTUN**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284835**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139720393**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **993**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **296,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **283,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 954 kWh**

Skjoldhøgda 122

Nabolaget Skjoldhøgda - vurdert av 126 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Smørås skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	14 min 1.3 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 390 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	7 min 3 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	18 min 1.6 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	11 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Traneveien Linje 76	7 min 0.6 km
Mårdalen Linje 1	8 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.6 km
Bergen Flesland	14 min

BARNEHAGER

Skjoldtun barnehage (1-5 år) 56 barn	10 min 0.9 km
Idavollen barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min 0.9 km
Skjold barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjold	10 min
Spar Skjoldtun	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kilden Senter	23 min
Boots apotek Kilden	23 min
Nesttun Vinmonopol	7 min

SPORT

Mårdalen ballplass	6 min
Skjoldstølen	11 min
SATS Nesttun	16 min
EVO Nordås	23 min

«Rolig område med turmuligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

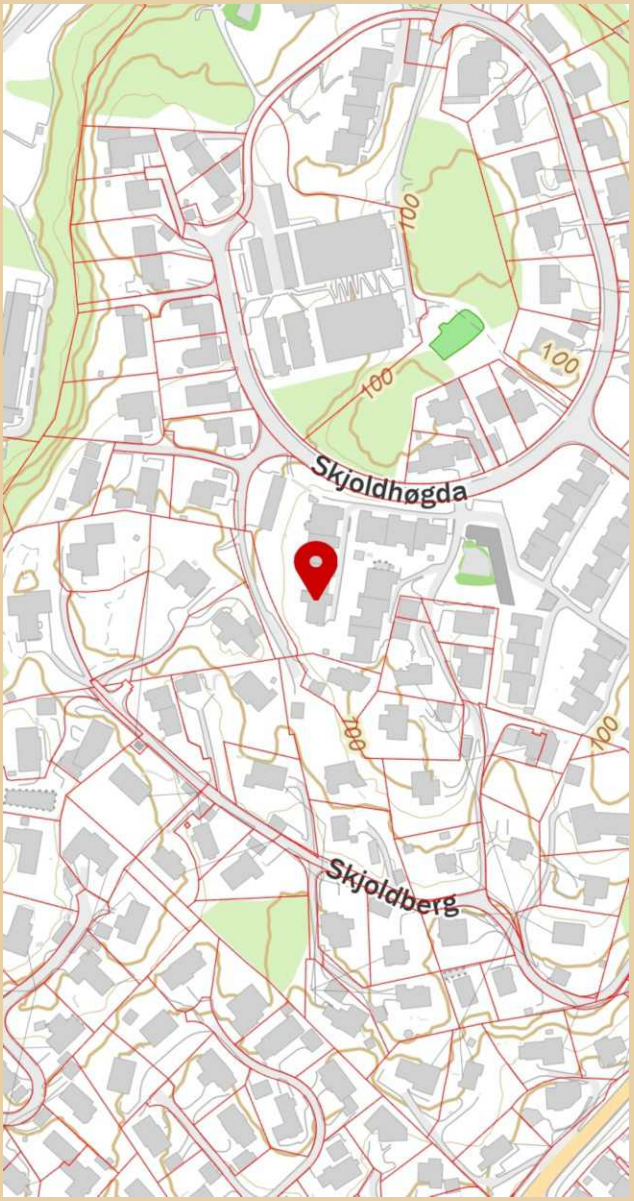
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Bybane



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

Vedtekter

for

Birkeland Borettslag

org nr 953 883 899

tilknyttet

Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 8.august 1970
sist endret på ordinær generalforsamling den 19. april 2005, 23.4.2012, 19.5.2015 og 13.11.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Birkeland Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 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.

(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.

3-2 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.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier har også ansvar for vedlikehold

og utskifting av gatedør, samt dekking av minimum 50% av kostnaden ved utskifting av terrassedør. Lagets andel ved skifte av terrassedør skal ikke overstige kr 10 000 (prisindeksregulert fra 2012). Andelseier har ansvar for å male/beise egen bolig utvendig minst hvert 4.år.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) De som har påbygg utover opprinnelig bolig har vedlikeholdsplikt for påbygg med tak og betaler egen tilleggsforsikring for dette.

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

(8) 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.

(9) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

4-2 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 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 (unntatt gatedør,og terrassedør som dekkes i henhold til punkt 4-1 (2)). Videre omfatter borettslagets vedlikeholdsplikt reparasjon eller utskifting av tak, takrenner og overløpssluk på takene, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Borettslaget sørger for maling/beis og koster til ytre vedlikehold til andelseiere som skal beise/male, jfr punkt 4-1. Styret er pålagt å kontrollere at maling/ beising blir utført og sørger for at maling/beising blir utført for andelseiers regning dersom andelseier ikke har malt/beiset selv.

(5)Vedlikehold av lagets 37 garasjer med garasjeporter er borettslagets ansvar.

(6) 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.

(7) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(8) Styret plikter å føre kontroll med at internkontrollforskriftene blir overholdt.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(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.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Laget skal ha et styre Styret skal ha minst tre medlemmer. Bare myndige personer kan være medlemmer.

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

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

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

7-2 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.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal søkes avholdt innen utgangen av april, og skal være avholdt senest 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.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(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).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 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

10-2 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.

Innkalling til
Generalforsamling
Birkeland Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Birkeland Borettslag

Andelseierne i Birkeland Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 21.04.2026. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Nesttun Idrettsplass, Tors Vei 9, 5221 Nesttun (Fana Fotballklubb).

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

- 7.1 Endre punkt 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (2)
- 7.2 Endre punkt 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (2)
- 7.3 Endre punkt 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (3)
- 7.4 Endre punkt 7-3 Styrets vedtak (2)

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en

fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

06.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styret foreslår et honorar på 85 000 som fordeleles blant styremedlemmene.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Birkeland Borettslag tirsdag 21.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

7. Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

Forslag til endringer er uthevet i teksten.

7.1 Endre punkt 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (2)

Sak innmeldt av styret:

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **Andelseier har ansvar for å male/beise egen bolig for å unngå at kledning forringes. Ildsted med tilhørende utstyr skal også vedlikeholdes av andelseier.**

Styrets innstilling: Forslaget fremmes til generalforsamlingen for beslutning.

7.2 Endre punkt 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (2)

Sak innmeldt av styret:

(2) Felles rør, **hovedstoppekran**, ledninger, kanaler 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.

Styrets innstilling: Forslaget fremmes til generalforsamlingen for beslutning.

7.3 Endre punkt 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (3)

Sak innmeldt av styret:

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av opprinnelige vinduer og ytterdører til boligen**. Arbeidet ved utskiftning dekkes av borettslaget og innkjøp av dører dekkes med inntil 14000 pr stk(prisindeksregulert 2026).**Videre omfatter borettslagets vedlikeholdsplikt reparasjon eller utskifting av tak, takrenner og overløpssluk på takene, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Styrets innstilling: Forslaget fremmes til generalforsamlingen for beslutning.

7.4 Endre punkt 7-3 Styrets vedtak (2)

Sak innmeldt av styret:

(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 vesentlig ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og som nærmeste naboer ikke samtykker til.**
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. Salg eller kjøp av fast eiendom,
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige

felleskostnadene.

Styrets innstilling: Forslaget fremmes til generalforsamlingen for beslutning.

Årsberetning 2025 for Birkeland Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i 2025.

Styret har gjennom 2025 behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi, bomiljø og oppfølging av henvendelser fra beboere. Arbeidet har vært konsentrert om tekniske utfordringer, uteområder disponert av andelseiere, dugnader og budsjettarbeid for 2026.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering og gjennomføring av:

- Generelt vedlikehold av bygningsmasse og borettslagets areal.
- Utvendig dugnad knyttet til uteareal. Tilrettelagt for hageavfallscontainer og restavfallscontainer.
- Sosiale aktiviteter (med god hjelp fra lekeplasskomiteen), eksempelvis påskeeggjakt og juletreff.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Generelt vedlikehold av bygningsmasse og borettslagets areal, herunder gjennomgang av bygningsmasse med fagperson.
Utarbeide forslag til presiseringer av vedtekter, for å sikre lik saksbehandling hva gjelder borettslagets og den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikter.

Vedlikehold og påkostninger

I 2025 har styret behandlet en rekke saker relatert til vedlikehold, herunder utebelysning ved garasjer, utskifting av vinduer, håndtering av fremmede arter, fjerning av vegetasjon, vurdering av rassikringsbehov og tiltak ved kloakk og avløp.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Styret vil i 2026 tilrettelegge for befaring av utvendig bygningsmasse med fagperson inkludert behov for maling av hus/husrekke. Styret oppfordrer andelseiere til å gjøre bruk av denne ordningen ved behov for utskiftning/utbedring og ved ønske om vurdering av bygningens utvendige tilstand av fagperson. Styret vil også ha fokus på utvendig malerarbeid og minner andelshavere om plikten til å male utvendig.
- Styret vil også i 2026 tilrettelegge for dugnad med hageavfallscontainer. På våren vil det i tillegg bli bestilt restavfallscontainer.
- Spyling av kloakkavløp

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag i god stand med behov for ordinært vedlikehold som følge av bygningsmassens alder.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for

internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel.
Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 1 skadesak. Denne skyldes i hovedsak: skadedyr

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 22.04.2025 bestått av:

Styreleder, Torbjørn Johansen
Styremedlem, Ingrid Hage
Styremedlem, Torstein Standal
Styremedlem, Kari Amble
Varamedlem, Diana Frostad

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Torbjørn Johansen

Styremedlem, Kari Amble

Styremedlem, Torstein Standal

Varamedlem, Diana Frostad

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 749 804	1 749 804	1 749 804	1 784 800
Andre inntekter	7	233 940	233 940	233 940	233 940
SUM INNTEKTER		1 983 744	1 983 744	1 983 744	2 018 740
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	84 997	85 000	85 000	85 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	11 985	11 985	11 985	11 985
Forretningsførsel		109 921	103 884	110 115	114 318
Kontingent BBL		11 100	11 100	11 100	11 100
Andre honorarer		8 131	4 626	4 625	4 644
Revisjon		8 500	8 500	9 200	8 500
Forsikringspremier		168 393	128 349	154 019	185 232
Energikostnader		13 121	13 744	14 300	14 300
Kommunale avgifter		694 805	645 109	686 475	701 577
Andre driftskostnader	9	380 761	353 315	371 948	390 676
Vedlikehold	10	119 750	198 411	240 000	220 000
SUM KOSTNADER		1 611 464	1 564 023	1 698 767	1 747 332
DRIFTSRESULTAT		372 280	419 721	284 977	271 408
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		4 840	7 463	0	0
Finanskostnader		106 615	123 903	107 851	90 732
NETTO FINANSPOSTER		-101 774	-116 439	-107 851	-90 732
ÅRSRESULTAT	1, 4	270 505	303 282	177 126	180 676
Overføringer og disponeringer		270 505	303 282	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	37 448	37 448
Eiendom	2, 3	6 378 345	6 215 220
Sum anleggsmidler		6 415 793	6 252 668
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		40 803	0
Vestbo i mellomregning		0	417 686
Andre fordringer		118 794	232 447
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		323 439	0
Sum omløpsmidler		483 036	650 133
SUM EIENDELER		6 898 829	6 902 801

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	3 700	3 700
Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	2 570 326	2 299 821
Sum opptjent egenkapital		2 570 326	2 299 821
Sum egenkapital	4	2 574 026	2 303 521
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	1 806 660	1 956 931
Borettsinnskudd	6	2 421 650	2 421 650
Sum langsiktig gjeld:		4 228 310	4 378 581
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		36 343	0
Leverandørgjeld		60 151	219 426
Annen kortsiktig gjeld		0	1 274
Sum kortsiktig gjeld		96 494	220 699
Sum gjeld:		4 324 803	4 599 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 898 829	6 902 801

Sted:_____, dato:_____

Torbjørn Johansen
Styreleder

Kari Amble
Styremedlem

Ingrid Hage
Styremedlem

Torstein Standal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	429 434	473 893
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	270 505	303 282
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-163 125	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-150 271	-347 741
B. Årets endring i disponible midler	-42 891	-44 459
C. Disponible midler	386 543	429 434
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	417 686
Kortsiktige fordringer	159 597	232 447
Kontanter og bankinnskudd	323 439	0
Omløpsmidler	483 036	650 133
Kortsiktig gjeld	-96 494	-220 699
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	386 543	429 434

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Tomt	Byggmessige Anlegg	Reversert	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 448	6 215 220	0	0
Årets tilgang :	0	0	223 125	163 125
Årets avgang :	0	0	223 125	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 448	6 215 220	0	163 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 448	6 215 220	0	163 125
Anskaffelsesår :	2008	1978	2025	2025
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1150 Tomt	37 448
1100 Bygningsmessige anlegg	6 215 220
1101 Rehabilitering/påkostning	163 125
Sum	6 415 793

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	3 700	0	3 700
Annen egenkapital	2 299 821	270 505	2 570 326
Sum egenkapital 31.12.	2 303 521	270 505	2 574 026

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12123862234
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	5.25 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	31.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	4 021 581
Lånesaldo 01.01:	1 956 931
Avdrag i perioden:	150 271
Lånesaldo 31.12:	1 806 660
Saldo 5 år frem i tid:	908 095

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	37	48 829	1 806 673

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	1 806 660	1 956 931
2250 Borettsinnskudd	2 421 650	2 421 650
Sum	4 228 310	4 378 581

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3615 Dugnad	13 320	13 320
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	217 116	217 116
3690 Leieinntekter	3 504	3 504
Sum	233 940	233 940

3690 : Forsikring tilbygg

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	84 997	85 000
5400 Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985
Sum	96 982	96 985

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	65 486	69 809
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	22 473	21 836
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	288 822	258 186
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 980	1 984
7720 Generalforsamling	2 000	1 500
Sum	380 761	353 315

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	66 169	98 295
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	33 155
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	14 750
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	53 581	52 211
Sum	119 750	198 411

Resultat og balanse med noter for Birkeland Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Birkeland Borettslag

Styreleder	Torbjørn Johansen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Kari Amble (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Torstein Standal (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Ingrid Hage (sign.)	23.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Birkeland Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Birkeland Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: M2687-4UOFK-AH3XR-BX8HQ-CUK96-OME90

Shape the future
with confidence

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 26. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: M2687-4UOFK-AH3XR-BX8HQ-CUK96-OME90

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Oppdragsansvarlig partner
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-26 07:57:23 UTC

QES

bankID

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-26 07:57:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: M2687-4UOFK-AH3XR-BX8HQ-CUK96-OME90

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

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

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

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

Valgkomiteens forslag til Generalforsamlingen i Birkeland borettslag 21. april 2026:

Styret

Formann Einar Ingebrigtsen i nr. 84 for 2 år.

Styremedlem Ingrid Hage i nr. 116 Ikke på valg

Styremedlem Torstein Standal i nr. 86 fortsetter i styret 1 år.

Varamedlem Therese Skagen i nr. 89 for 1 år

Valgkomite:

Torbjørn Johansen i nr. 92 for 1 år

Kari Amble i nr. 120 for 1 år.

For Valgkomiteen i Birkeland Borettslag

Eiler Macody Lund

Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Innkalling til
Generalforsamling
Birkeland Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Birkeland Borettslag

Andelseierne i Birkeland Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 22.04.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Nesttun Idrettsplass, Tors Vei 9, 5221 Nesttun (Fana Fotballklubb).

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Valg av varamedlemmer
- 5.3 Styrets sammensetning etter valget
- 5.4 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Godkjenning av midler til nye apparater på lekeplassen
- 7.2 Inspeksjon av Ventilasjonskanaler

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

07.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.4 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Forslag til vedtak: Styreleder.

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

7.1 Godkjenning av midler til nye apparater på lekeplassen

Sak innmeldt av lekeplaskomiteen

På forrige generalforsamling ble det besluttet å opprette en lekeplasskomité for å sørge vedlikehold
av eksisterende apparater, samt utarbeide forslag til oppgradering av lekeplassen. Komiteen har nå
utarbeidet et forslag med en kostnadsramme på 135.000,- som vi ønsker å presentere for
godkjenning i generalforsamling. For mer informasjon se vedlegg.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner å bruke inntil 135.000,- til innkjøp av nye lekeapparater til
lekeplassen i henhold til tilbud fra Tress. Endelig plassering av apparater avgjøres av

lekeplasskomiteen i samarbeid med Tress.

Summen på 135.000 er basert på
• Tilbud fra Tress 204.559,-
• Eventuelle ekstrakostnader ifbm avregning av masser eller annet uforutsett, 10441,-
• Støtte 80.000,-
Endelig kostnad vil reduseres ved eventuelle bidrag fra andre brukere eller økt støtte.

Styrets innstilling: Forslaget fremmes til generalforsamlingen for beslutning.

7.2 Inspeksjon av Ventilasjonskanaler

Sak innmeldt av Kari Mette Tønder Nr 68

Så vidt jeg vet har det ikke vært foretatt inspeksjon av ventilasjonskanaler i husene.

Det kan være behov for å kontrollere kanalene for å vurdere om de er i tilfredsstillende stand.

Forslag til vedtak: Styret kontakter fagfolk som kan utføre kontroll og evt. nødvendig vedlikehold av ventilasjonskanaler.

Styrets innstilling: Forslaget fremmes til generalforsamlingen for beslutning.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Birkeland Borettslag tirsdag 22.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Birkeland Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse: c/o Vestlandske Boligbyggelag, Strandgaten 196, 5004 Bergen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Implementering av ny avfallsløsning for matavfall
- Inngåelse av ny, og noe rimeligere, avtale om salting/brøyting med Bergen Brøyting
- Generelt vedlikehold av bygningsmasse og borettslagets areal.
- Lagt til rette for utvendig dugnad knyttet til uteareal. Tilrettelagt for hageavfallscontainer.
- Endring av vedtektene (punkt 7-1) angående antall styremedlemmer i borettslaget.
- Gjennomført sosiale aktiviteter (med god hjelp fra lekeplasskomiteen), eksempelvis juletreff for barn på Skjoldhøgda og i forbindelse med dugnader.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Generelt vedlikehold av bygningsmasse og borettslagets areal, herunder gjennomgang av bygningsmasse med fagperson.
- Evaluering av innkomne saker fra andelseierene angående behov for utbedringer
- Evaluere behov for utbedring av asfalt på "fellesveier"

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Styret arrangerte befaring av utvendig bygningsmasse med fagperson for andelseiere som hadde meldt inn behov for utbedring/utskifting. Det ble skiftet kledning og vinduslister.
- Gjerde mellom nr. 80 og 20-22 hadde rast ut. Dette ble utbedret.
- Rørinspeksjon av kloakkavløp for å kartlegge tilstand i forbindelse. Det er satt opp spyling av deler av kloakkavløp to ganger i året for å forhindre tettheter
- Det ble satt opp nytt basketballstativ på fotballbanen
- Utbedring av ringmur ved nr. 89
- Det ble utført vedlikehold av lyspunktene ved garasjene av elektriker på grunn av uregelmessigheter.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Styret vil i 2025 tilrettelegge for befaring av utvendig bygningsmasse med fagperson inkludert behov for maling av hus/husrekke. Styret oppfordrer andelseiere til å gjøre bruk av denne ordningen ved behov for utskiftning/utbedring og ved ønske om vurdering av bygnings utvendige tilstand av fagperson. Styret vil også ha fokus på utvendig malerarbeid og minner andelshavere om plikten til å male utvendig.
- Styret vil også i 2025 tilrettelegge for dugnad med hageavfallscontainer. På våren

vil det i tillegg bli bestilt restavfallscontainer. Styret har besluttet at borettslaget i forbindelse med vårdugnad støtter innkjøp av blomster, jord og bark med en kostnad på rundt 1,500,- per andelsrekke.
- Spyling av kloakkavløp
- Kontroll av vannsamling på taket på den ene siden av garasjeanlegg

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag i god stand med behov for ordinær vedlikehold som følge av bygningsmassens alder.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll. Internkontrollen til borettslaget omfatter blant annet krav til lekeplasser, elektriske anlegg og utstyr, brannsikkerhet osv

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert null (antall) skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 17.04.2024 bestått av:

Styreleder, Torbjørn Johansen
Styremedlem, Eiler Macody Lund (valgt på ekstraordinær generalforsamling november 2024)
Styremedlem, Torstein Standal
Styremedlem, Kari Amble
Styremedlem, Mikkel Lindkvist Nielsen
Varamedlem, Frøydis Orderud
Varamedlem, Diana Frostad

Andre tillitsvalgte i perioden: Pilar Gonzales var styremedlem fra starten av året til juni 2024.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Eiler Macody Lund

Styremedlem, Mikkel Lindkvist Nielsen

Varamedlem, Frøydis Orderud

Varamedlem, Diana Frostad

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 749 804	1 749 804	1 749 804	1 749 804
Andre inntekter	7	233 940	233 940	233 940	233 940
SUM INNTEKTER		1 983 744	1 983 744	1 983 744	1 983 744
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	85 000	85 000	85 000	85 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	11 985	11 985	11 985	11 985
Forretningsførsel		103 884	99 186	103 882	110 115
Kontingent BBL		11 100	11 100	11 100	11 100
Andre honorarer		4 626	2 850	4 625	4 625
Revisjon		8 500	8 000	8 700	9 200
Forsikringspremier		128 349	113 573	119 479	154 019
Energikostnader		13 744	12 264	13 780	14 300
Kommunale avgifter		645 109	612 174	651 718	686 475
Andre driftskostnader	9	353 315	371 006	362 687	371 948
Vedlikehold	10	198 411	330 710	241 000	240 000
SUM KOSTNADER		1 564 023	1 657 848	1 613 956	1 698 767
DRIFTSRESULTAT		419 721	325 896	369 788	284 977
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		7 463	4 681	0	0
Finanskostnader		123 903	113 137	132 628	107 851
NETTO FINANSPOSTER		-116 439	-108 456	-132 628	-107 851
ÅRSRESULTAT	1, 4	303 282	217 439	237 160	177 126
Overføringer og disponeringer		303 282	217 439	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	37 448	37 448
Eiendom	2, 3	6 215 220	6 215 220
Sum anleggsmidler		6 252 668	6 252 668
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		417 686	454 905
Andre fordringer		232 447	61 145
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		650 133	516 050
SUM EIENDELER		6 902 801	6 768 718

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	3 700	3 700
Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	2 299 821	1 996 539
Sum opptjent egenkapital		2 299 821	1 996 539
Sum egenkapital	4	2 303 521	2 000 239
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	1 956 931	2 304 672
Borettsinnskudd	6	2 421 650	2 421 650
Sum langsiktig gjeld:		4 378 581	4 726 322
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		219 426	42 157
Annen kortsiktig gjeld		1 274	0
Sum kortsiktig gjeld		220 699	42 157
Sum gjeld:		4 599 281	4 768 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 902 801	6 768 718

Sted:_____, dato:_____

Torbjørn Johansen Styreleder	Torstein Standal Styremedlem	Mikkel Lindkvist Nielsen Styremedlem
Eiler Macody Lund Styremedlem	Kari Amble Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	473 893	411 087
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	303 282	217 439
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-347 741	-154 634
B. Årets endring i disponible midler	-44 459	62 806
C. Disponible midler	429 434	473 893
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	417 686	454 905
Kortsiktige fordringer	232 447	61 145
Omløpsmidler	650 133	516 050
Kortsiktig gjeld	-220 699	-42 157
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	429 434	473 893

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Tomt	Byggmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 448	6 215 220
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 448	6 215 220
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 448	6 215 220
Anskaffelsesår :	2008	1978
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1150 Tomt	37 448
1100 Bygningsmessige anlegg	6 215 220
Sum	6 252 668

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	3 700	0	3 700
Annen egenkapital	1 996 539	303 282	2 299 821
Sum egenkapital 31.12.	2 000 239	303 282	2 303 521

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12123862234
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	5.75 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	31.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	4 021 581
Lånesaldo 01.01:	2 304 672
Avdrag i perioden:	347 741
Lånesaldo 31.12:	1 956 931
Saldo 5 år frem i tid:	1 117 178

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	37	52 890	1 956 930

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	1 956 931	2 304 672
2250 Borettsinnskudd	2 421 650	2 421 650
Sum	4 378 581	4 726 322

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	13 320	13 320
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	217 116	217 116
3690 Diverse leieinntekter	3 504	3 504
Sum	233 940	233 940

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	85 000	85 000
5400 Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985
Sum	96 985	96 985

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	0	770
6395 Sommer- og vinterkostnader	69 809	94 847
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	21 836	20 600
6800 Kontorrekvisita	0	729
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	258 186	243 757
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 984	1 984
7720 Generalforsamling	1 500	8 050
7781 Bomiljø	0	269
Sum	353 315	371 006

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	98 295	197 046
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	33 155	56 711
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	14 750	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	52 211	76 953
Sum	198 411	330 710

Resultat og balanse med noter for Birkeland Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Birkeland Borettslag

Styreleder	Torbjørn Johansen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Kari Amble (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Eiler Macody Lund (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Mikkel Lindkvist Nielsen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Torstein Standal (sign.)	24.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Birkeland Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: H11MR-YGWWE-6LHP2-YXWEL-R9FR7-1VWOR

Shape the future
with confidence

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 9. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: H11MR-YGWWE-6LHP2-YXWEL-R9FR7-1VWOR

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-09 17:10:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H11MR-YGWWE-6LHP2-YXWEL-R9FR7-1VWOR

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

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

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

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

Valgkomiteens forslag til Generalforsamlingen i Birkeland borettslag 22. april 2025:

Styreleder:

Torbjørn Johansen

Styremedlemmer ikke på valg:

Torbjørn Johansen

Torstein Standal

Kari Amble

Valgkomiteens forslag til nytt styremedlem:

Ingrid Hage Velges for 2 år

Valgkomiteens forslag til varamedlem:

Diana Frostad Velges for 1 år

Valgkomite:

Mikkel Lindkvist Nielsen

Mvh Valgkomiteen

Kaj Wigum og Aksel Kayser

Godkjenning av midler til nye apparater på lekeplassen

Bakgrunn

På forrige generalforsamling ble det besluttet å opprette en lekeplasskomité for å sørge vedlikehold av eksisterende apparater, samt utarbeide forslag til oppgradering av lekeplassen. Komiteen har nå utarbeidet et forslag med en kostnadsramme på 135.000,- som vi ønsker å presentere for godkjenning i generalforsamling.

Komiteens arbeid

Under diskusjoner på forrige generalforsamling kom det frem innspill og ulike syn på dagens bruk av lekeplassen og en mulig oppgradering. Komiteen har forsøkt å ta med seg innspillene i arbeidet gjennom året og i utarbeidelsen av forslaget. Under følger en oppsummering av komiteens arbeid og komiteens vurderinger og begrunnelser for planens utførelse.

Vedlikehold: Det ble ytret meninger på forrige møte om at eksisterende lekeapparater ikke blir godt nok vedlikeholdt. Siden forrige generalforsamling har vi holdt dugnad hvor sandkassen og benkene ble rustet opp. Vi planlegger å fortsette med dette og håper på å få gjort nødvendig vedlikehold og utbedring av båten ved neste dugnad.

Arrangementer: Komiteen har arrangert en julesamling. Tross dårlig vær ble dette en hyggelig samling med godt oppmøte fra barnefamilier på Skjoldhøgda.

Målgruppe: Det ble presentert ulike meninger om hvem lekeplassen er for og hvilken aldersgruppe den skal tilrettelegges for. Komiteens forslag tar utgangspunkt i at vi ønsker en lekeplass som er et samlingspunkt for borettslaget. Vi ønsker derfor å tilrettelegge for økt bruk ved å ha en blanding av apparater som er interessant for store og små barn. Noen av apparatene kan også brukes til kroppsvektstrening for ungdom og voksne, i tillegg til turn og lek.

Bidrag fra andre brukere: Lekeplassen brukes også av barn og familier som ikke bor i borettslaget. Det ble nevnt som en utfordring at borettslaget betaler for vedlikehold og oppgradering for alle som bruker lekeplassen. Komiteen mener det er positivt at lekeplassen er i aktiv bruk, men ønsker å legge til rette for at andre brukere kan bidra til oppgradering og vedlikeholdskostnader via Spleis eller lignende ordning.

Fordeler for borettslaget: Komiteen mener at en investering i nye lekeapparater vil ha flere positive effekter for borettslaget. **Økt trivsel og samhold**: En oppgradert lekeplass vil bli en naturlig samlingsplass for barn, ungdom, voksne og eldre. Dette vil bidra til økt trivsel og styrke fellesskapet i borettslaget. **Aktivitet og helse**: De nye apparatene er tilpasset ulike aldersgrupper og inkluderer

også treningsmuligheter. **Attraktivitet** - En moderne og velholdt lekeplass vil gjøre borettslaget mer attraktivt for mulige nye beboere.

Valg av apparater: Komiteen ønsker en lekeplass som inspirer både til fysisk aktivitet og rollelek. Vi mener at kombinasjonen av eksisterende og foreslåtte nye apparater gir en god balanse. I vedlegg 1, tilbud fra tress, presenteres apparater med bilder og kort beskrivelse.

Støtte: Komiteen har søkt ulike støtteordninger og fått godkjent 80.000,- i støtte basert på foreslåtte plan. Disse midlene må brukes i løpet av 2025.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner å bruke inntil 135.000,- til innkjøp av nye lekeapparater til lekeplassen i henhold til tilbud fra Tress. Endelig plassering av apparater avgjøres av lekeplasskomiteen i samarbeid med Tress.

Summen på 135.000 er basert på

- Tilbud fra Tress 204.559,-
- Eventuelle ekstrakostnader ifbm avregning av masser eller annet uforutsett, 10441,-
- Støtte 80.000,-

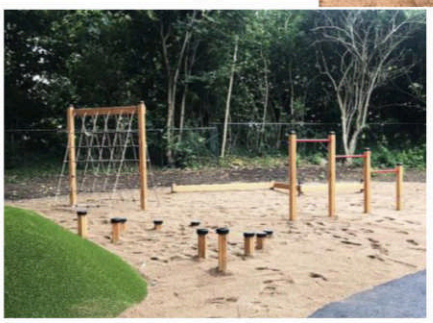
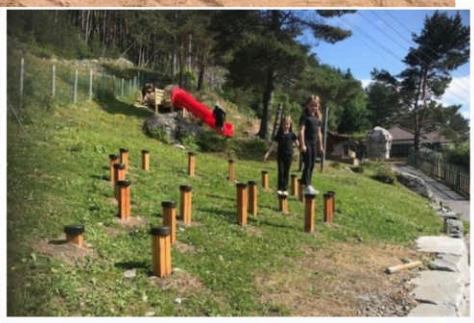
Endelig kostnad vil reduseres ved eventuelle bidrag fra andre brukere eller økt støtte.

26/4 2024

Tilbudsforslag Birkeland brl.

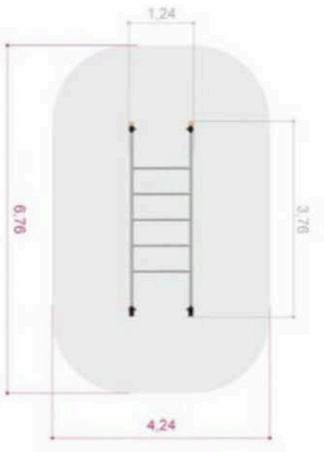
Balanse og motorikkbane. 34.965,- Montere/støpe: 16.500,-
Kan settes opp på gress i ønsket form/kombinasjon.
https://www.tressutemiljo.no/pioneer-jasper-balansebane-710654



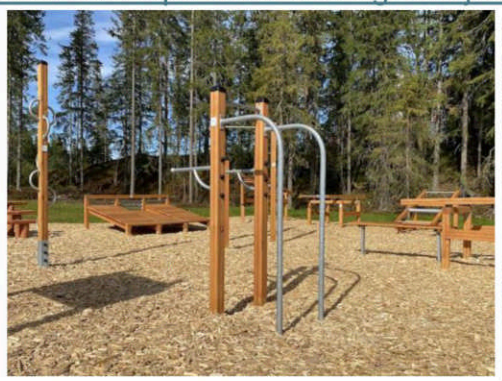




Armgang med ringer. 38.240,- Montere/støpe: 9500,-
https://www.tressutemiljo.no/woodfit-armgang-med-ringer-hinder-710847

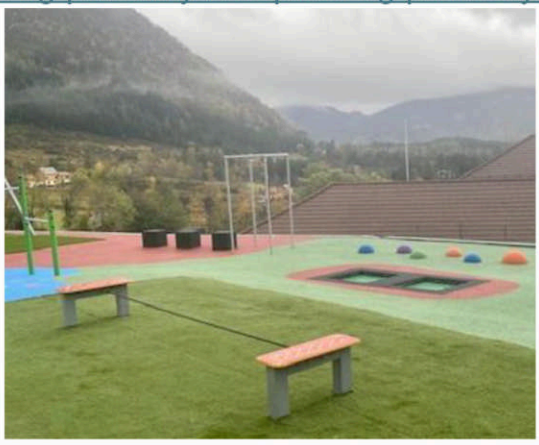




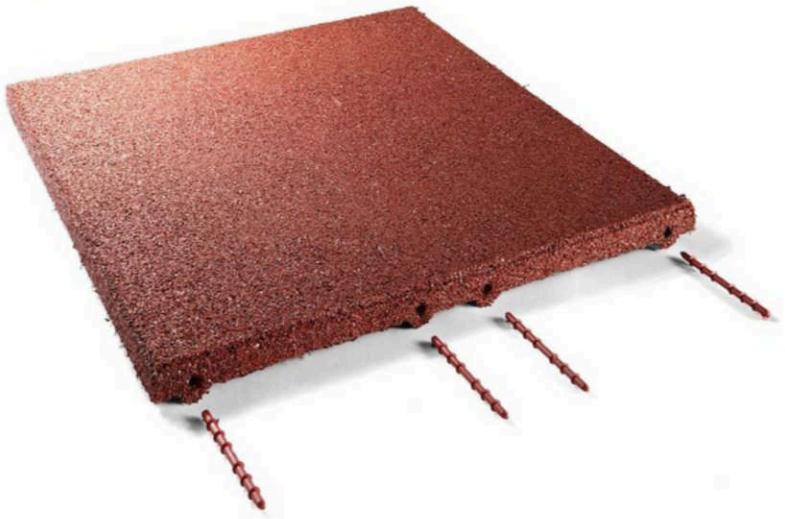
Dips treningsstasjon for mange øvelser. 11.200,- Montere/støpe: 5500,-
Kan også brukes til turn, klatring og lek.
https://www.tressutemiljo.no/woodfit-dips-stativ-treningsstasjon-710695


7039. Slakk line. 13.340,- Montere/støpe: 4500,-
Div fargevalg. Leveres med ekstra line.
https://www.tress.com/nb-no/lekeplass-og-parkutstyr/lekeplass-og-parkutstyr/slakk-line-7039LP/


Fallmatter til lek, turn, krype etc. 2 x 2 m / 4 m2. Sum: 2128,- Legging med avretting: 1200,-
https://www.tressutemiljo.no/fallmatte-30-mm-808099



Fallmatte 30 mm

808099

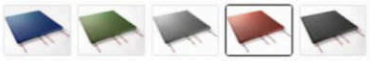
Fallmatter er et godt og praktisk fallunderlag på lekeplasser. Vedlikeholdsfrie, trygge og dekorative. Fallmatte 30 mm er sertifisert iht. EN 1176-1 og er godkjent som fallunderlag inntil 1 meters fallhøyde. Fallmattene finnes for fallhøyder opptil 3 meter og i ulike farger.

Les mer

Nedlastinger

Produktdatablad | Bestill DWG

Velg farge: Rödbrun



På lager

665 kr

Ekskl. mva

Legg til i handlekurv

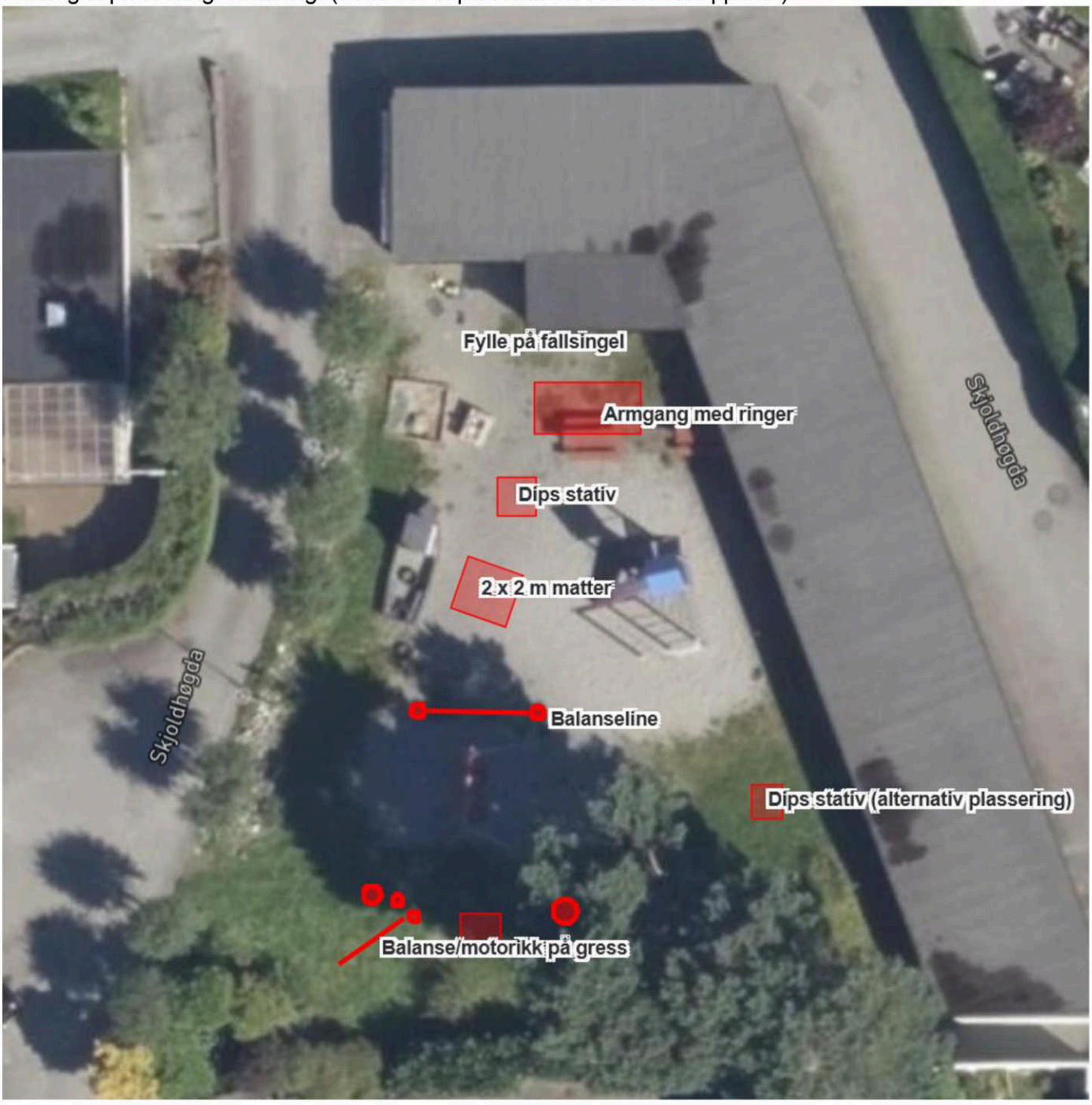
Leveringsinformasjon

Sum produkter: 99.873,-
Sum montering: 37.200,-
Fraktkostnader: 8774,-
Fylle på fallsingel, ferdig utlagt inkl transport: 8800,-
Skrape av topplag og bortkjøring/tipp av overskuddsmasser: 6500,-
Rigg/drift/maskinleie/avsperring. 2500,-

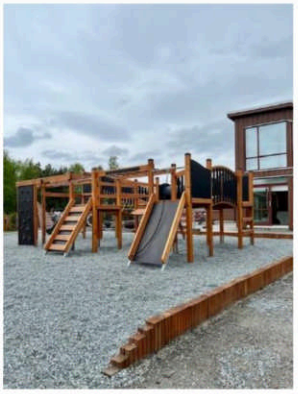
Sum: 163.647,- eks mva / 204.559,- inkl mva.

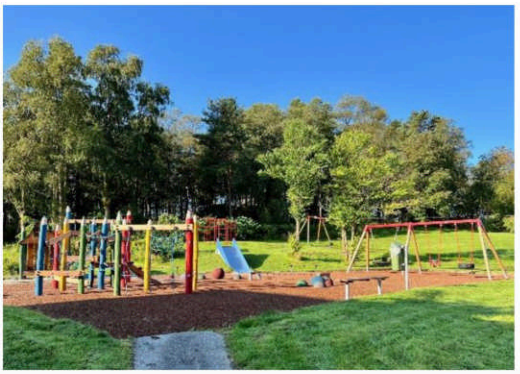
Priser pr. 26/4 2024, ferdig rabattert.
Masser inn/ut avregnes.
Vedlikeholdsfrie apparater i lerk med lang levetid.
Inkludert garanti og funksjonsettersyn etter 1 år.

Forslag til plassering/utforming: (dette ser vi på sammen ved en evt oppstart)



Referanseprosjekt: https://www.tressutemiljo.no/referanseprosjekt


Om behov: Benkebord i stål/lerk. 8640,-
https://www.tressutemiljo.no/laila-benkbord-tre-714146




Alternativ når båten går under: 41.520,-
https://www.tressutemiljo.no/raw-nature-liten-bat-lekeapparat-713141






Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Birkeland Borettslag tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Nesttun Idrettsplass, Tors Vei 9, 5221 Nesttun (Fana Fotballklubb).

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte: 14 stemmeberettigede inklusive 2 fullmakter. Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningsssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 14

Antall fremlagte fullmakter: 2

Hvilket utgjorde 16 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styreleder spurte om det var innsigelser eller kommentarer til innkalling/dagsorden.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Torbjørn Johansen

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Mikkel Lindkvist Nielsen.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Aksel Kayser

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Torstein Standal og Ingrid Hage.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 85.000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

- Ingrid Hage.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

- Diana Frostad

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Torbjørn Johansen, styreleder valgt for 2 år i 2024

Torstein Standal, styremedlem valgt for 2 år i 2024

Kari Amble, styremedlem valgt for 2 år i 2024

Ingrid Hage, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Diana Frostad, varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Mikkel Lindkvist Nielsen og Eiler Macody Lund

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:
Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Torbjørn Johansen

7. Saker

7.1 Godkjenning av midler til nye apparater på lekeplassen

Sak innmeldt av lekeplaskomiteen

På forrige generalforsamling ble det besluttet å opprette en lekeplasskomité for å sørge vedlikehold
av eksisterende apparater, samt utarbeide forslag til oppgradering av lekeplassen. Komiteen har nå
utarbeidet et forslag med en kostnadsramme på 135.000,- som vi ønsker å presentere for

godkjenning i generalforsamling. For mer informasjon se vedlegg.

Vedtak:

Saken ble diskutert av generalforsamlingen og det ble stemt om følgende forslag til vedtak:

"Generalforsamlingen godkjenner å bruke inntil 135.000,- til innkjøp av nye lekeapparater til lekeplassen i henhold til tilbud fra Tress. Endelig plassering av apparater avgjøres av lekeplasskomiteen i samarbeid med Tress.

Summen på 135.000 er basert på
- Tilbud fra Tress 204.559,-
- Eventuelle ekstrakostnader ifbm avregning av masser eller annet uforutsett, 10441,-
- Støtte 80.000,-

Endelig kostnad vil reduseres ved eventuelle bidrag fra andre brukere eller økt støtte"

Forslaget ble vedtatt med 13 stemmer for og 3 stemmer imot.

7.2 Inspeksjon av Ventilasjonskanaler

Sak innmeldt av Kari Mette Tønder Nr 68

Så vidt jeg vet har det ikke vært foretatt inspeksjon av ventilasjonskanaler i husene.
Det kan være behov for å kontrollere kanalene for å vurdere om de er i tilfredsstillende stand.

Vedtak:

Ventilasjonskanalene og forslaget ble diskutert av generalforsamlingen. Forslagsstiller trakk deretter saken og det ble derfor ikke stemt om noe forslag til vedtak.

Protokoll for Birkeland Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torbjørn Johansen (sign.)	27.04.2025
Sekretær	Mikkel Lindkvist Nielsen (sign.)	26.04.2025
Protokollvitne	Aksel Kayser (sign.)	27.04.2025

PARKERINGSREGLER & KJØREREGLER

for Birkeland Borettslag

Parkering:

1. Er kun tillatt på oppmerkede plasser innenfor borettslagets område.
2. Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes av beboere. Gjester skal henvises til å bruke disse. Kjøring til huset kun ved spesielle/nødvendig behov.





3. Det skal ikke parkeres i adkomstveier.
4. Det skal ikke parkeres utenfor eller foran garasjene.
5. Parkering foran egen boenhet er tillat så lenge det ikke er til hinder for øvrig trafikk i borettslaget.
6. I grønne felter på bildet under er det lov å parkere:



Kjøring:

1. Vær oppmerksom! Barn leker i både veier og plasser. Området benyttes også som skolevei for alle barn på Skjoldhøgda.
2. Høyeste tillatte hastighet = gangfart = 5-10 km/t.
3. Vis hensyn ved kjøring til og fra eiendommene og ved tomgang.
4. All biltrafikk mellom 23:00 og 06:00 frem til eiendommer bør unngås.







Birkeland Borettslag v/Styret

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 40/993/0/0
Utlistet 20. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259310476	Grunneiendom	0	Ja	21 756,2 m²	Sikker	-	Ja
259310356	Grunneiendom	0	Nei	11 096,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30600000	30	FANA. SKJOLD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.07.1970		61,4 %
30600000	30	FANA. SKJOLD	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.07.1970		32,4 %
30600100	30	FANA. GNR 40 BNR 964, 993, SKJOLD	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.08.1978		0,9 %
30600100	30	FANA. GNR 40 BNR 964, 993, SKJOLD	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.08.1978		0,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	62,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	27,3 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	10,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	1,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
30920000	30	3092	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6930001	31	FANA. GNR 40 BNR 1543, DEL AV APELTUNVEGEN NEDRE SMØRÅSVEGEN, ENDRING FOR OMRÅDE F/K-B-1	3	190430616
6415201	31	FANA. GNR 44 BNR 7, STORÅSEN - TRANEVATNET, ENDRING GRENSEJUSTERING AV BEBYGGELSESPLAN	3	190240054
6415100	32	FANA. GNR 40 BNR 99, SKJOLD, TRANEVEGEN	3	190140562
3110000	30	FANA. GNR 40 BNR 964, SKJOLD	3	-
6930000	30	FANA. GNR 40, APELTUNVEGEN ETAPPE I	3	190411522
6410000	30	FANA. GNR 40 BNR 99, REGULERINGSPLAN FOR STORÅSEN - TRANEVATNET	3	190140562
30340000	30	FANA. GNR 40 BNR 43, LILLE SKJOLDAL	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
40/1450	139473663-1	Tilbygg	Enebolig	Meldingssak registrer tiltak	25.04.2012	201207301
40/1450	139473663-3	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	12.07.2023	202312240
40/1450	139473663-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	30.06.2023	202312240
40/1083	23636395-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.09.2023	202315382
40/1083	23636395-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	01.09.2023	202315382
40/207	139461630-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	07.03.2023	202227727
40/1154	139719948-1	Tilbygg	Terrassehus	Igangsettingstillatelse	02.07.2018	201814484
40/1154	139719948-2	Tilbygg	Terrassehus	Igangsettingstillatelse	12.10.2018	201819242

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 20. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/993
Dato: 20.04.2026 Adresse: Skjoldhøgda 122 m.fl.

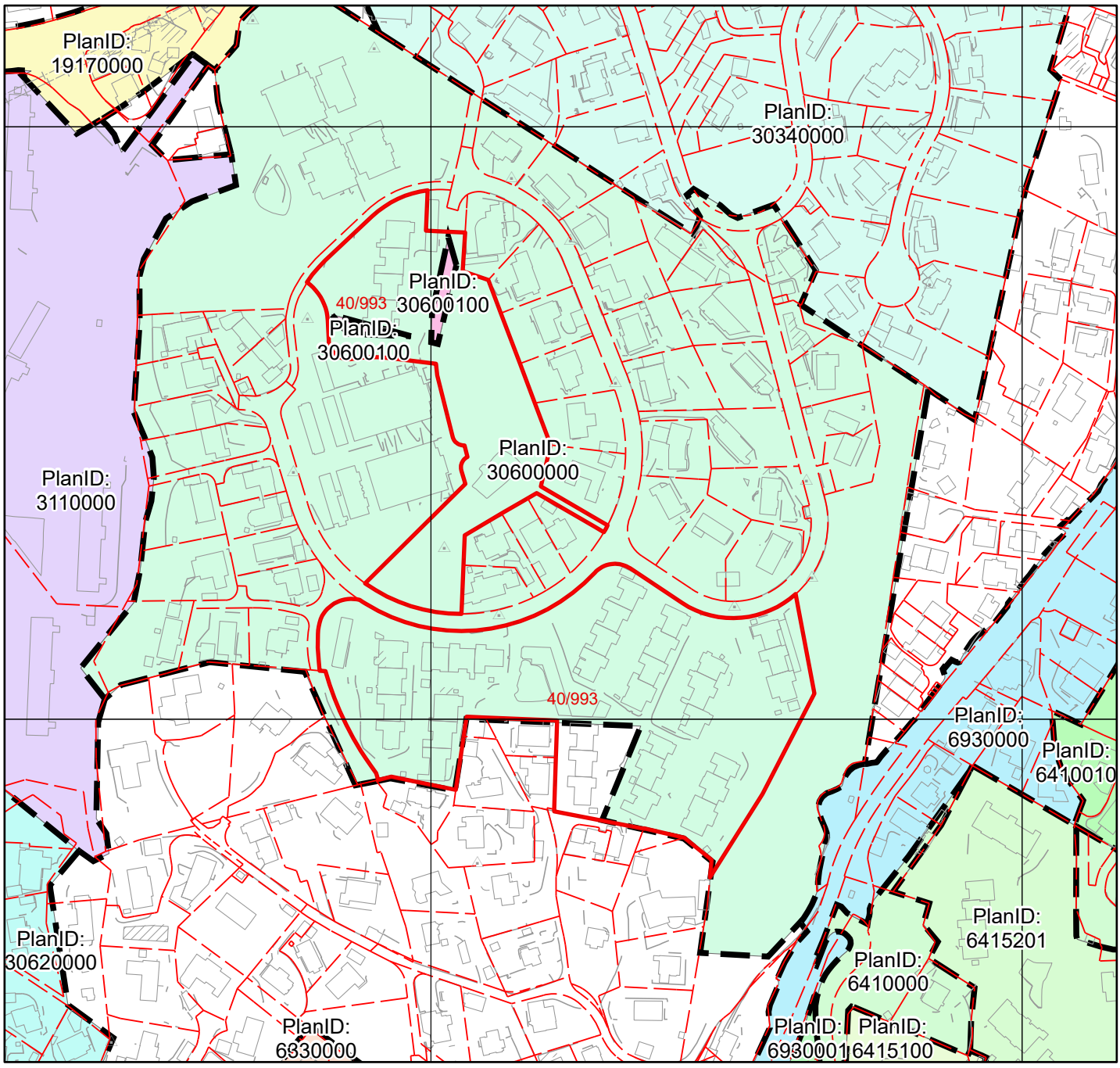
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 30600100, 30600000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

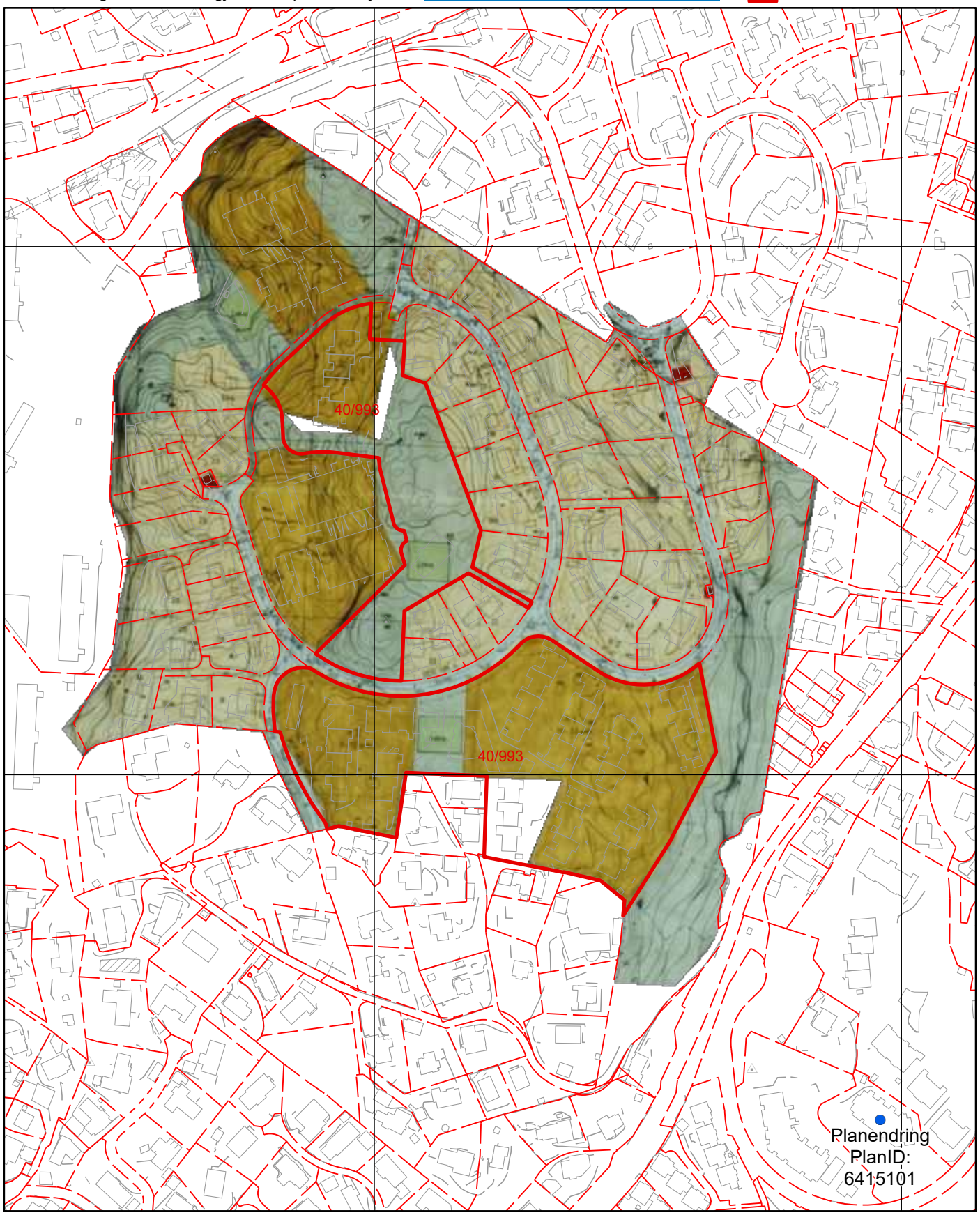
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/993
Dato: 20.04.2026 Adresse: Skjoldhøgda 122 m.fl.

N

PlanID(er): 30600100, 30600000

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

Eiendomsflate



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

TEGNFORKLARING:

GRENSER

REGULERINGSGRENSE

BYGGE OG FRISIKTLINJER

EIENDOMSGRENSER

Bygningssjefen i Fana
Ank. 7 JULI 1970
J. nr. A. 49/1964 E

BYGGEOMRÅDER

OMRÅDE FOR OFFENTLIGE FORMÅL OG INSTITUSJONER

H HYDROFORANLEGG

ENEBOLIGBEBYGGELSE

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDER

VEGER

PARKERINGSPLASSER OG GARASJER

FORESLÅTT GANGSTI

GANGVEIER

FRIOMRÅDER

PARK

L LEKEPLASS

R1.095

R195

N

BEHANDLING:
VEDTATT I FANA BYGNINGSRÅD
VEDTATT I FANA KOMMUNESTYRE
STADFESTET AV DEPARTEMENTET

REGULERINGSPLAN

FOR SKJOLD AREALET

FANA KOMMUNE

REV.	
DATO	2. oktober 1969
MÅL	1 : 1000
NR	326 - 1

ANDERSSON & SKJÅNES AS INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 40/993
Dato: 20.04.2026 Adresse: Skjoldhøgda 122 m.fl.

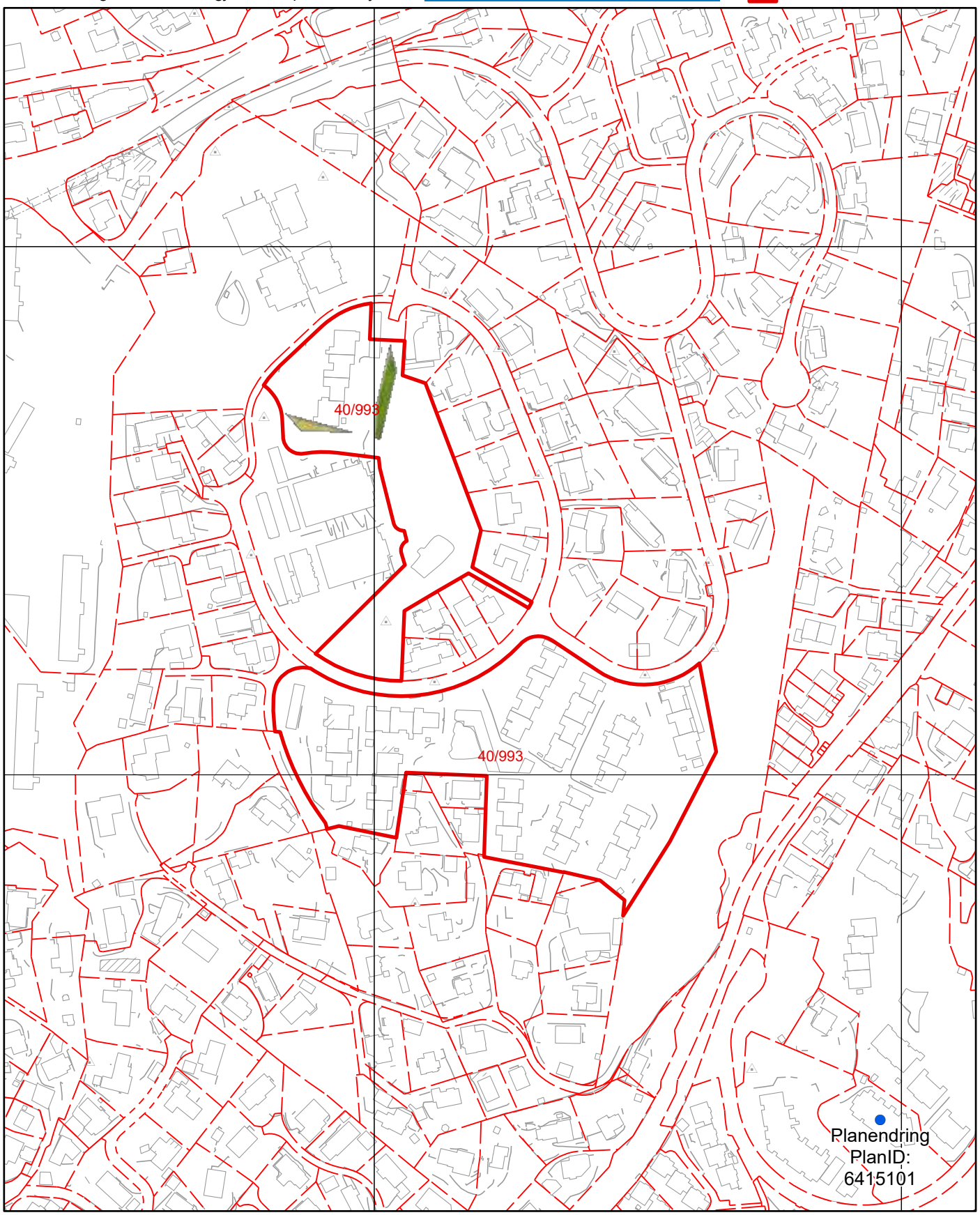
BERGEN KOMMUNE

N

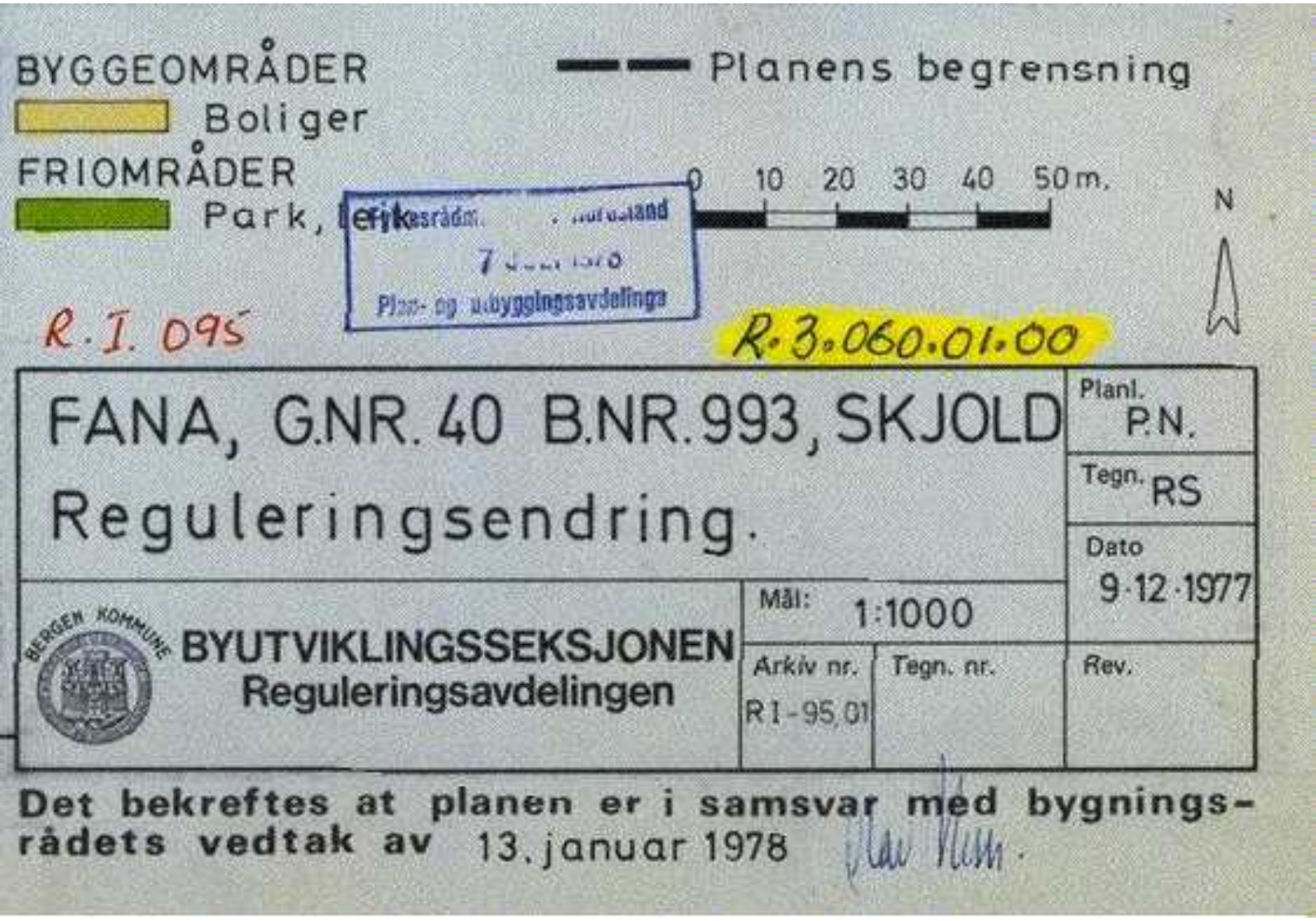
PlanID(er): 30600100, 30600000

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



Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 13. januar 1978

Kommuneplanens arealdel

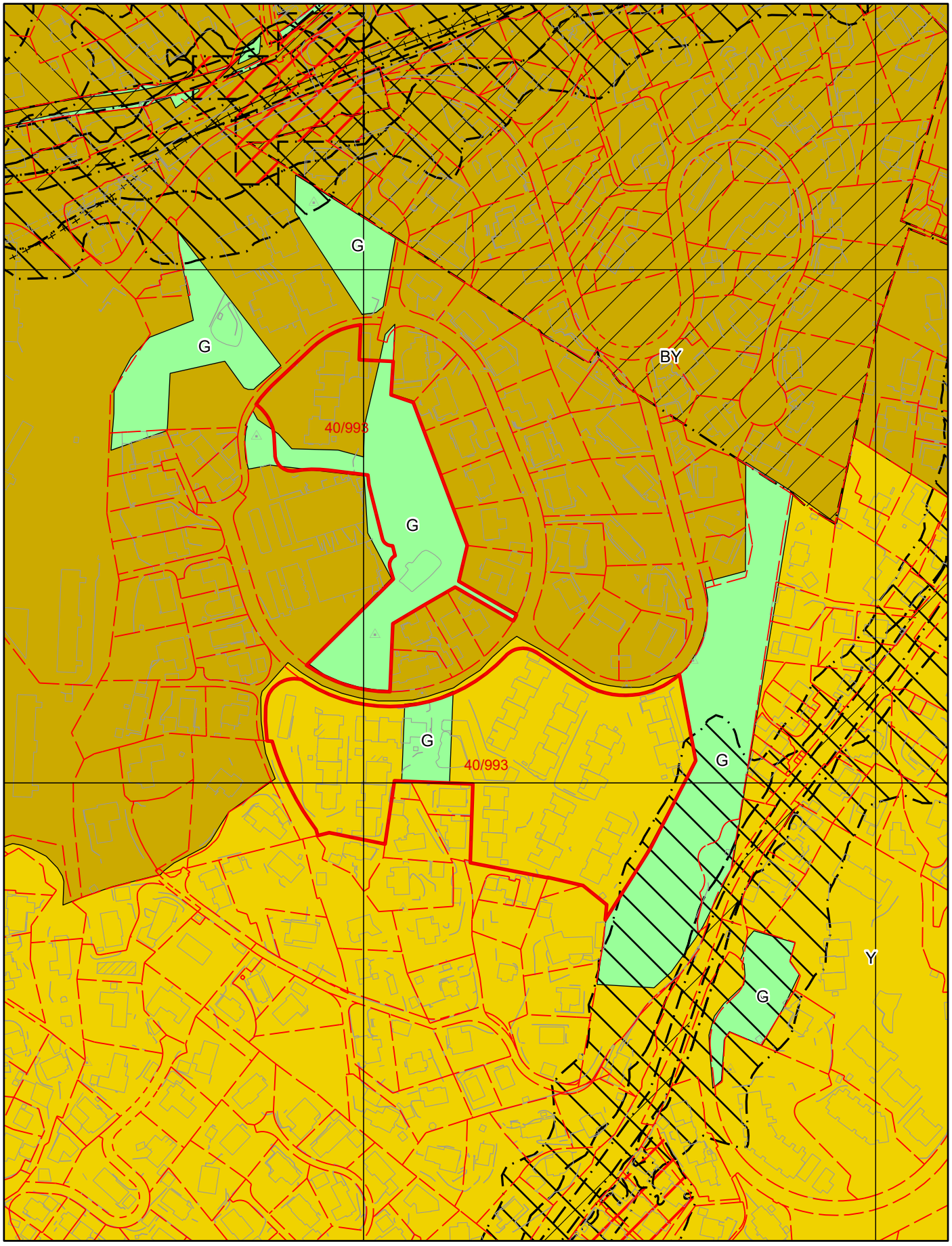
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 20.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 40/993
Adresse: Skjoldhøgda 122 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Bybane - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

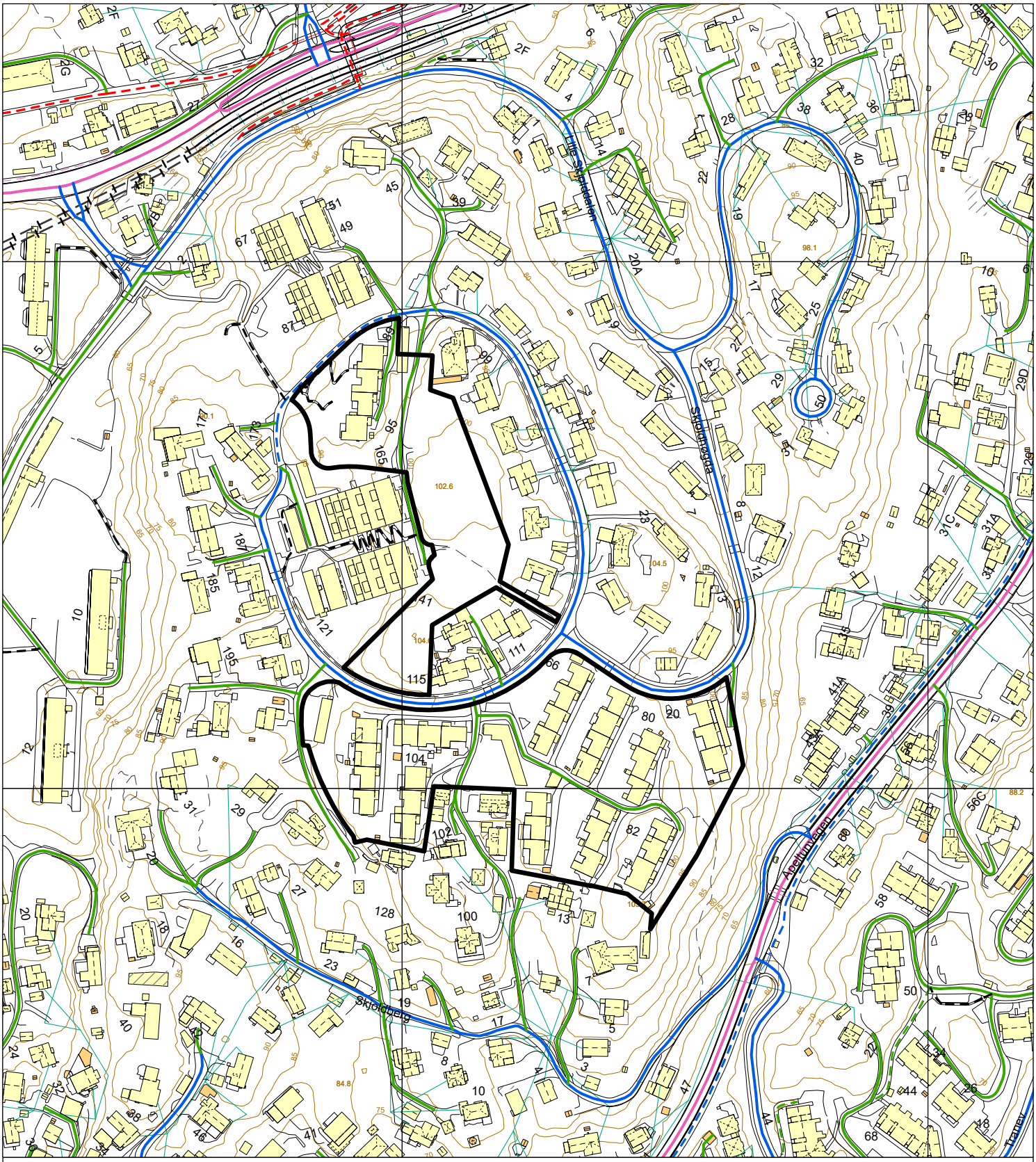
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 20.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/993/0/0
Adresse: Skjoldhøgda 122 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:1 500
Dato: 20.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/993/0/0
Adresse: Skjoldhøgda 20 m.fl.

N



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

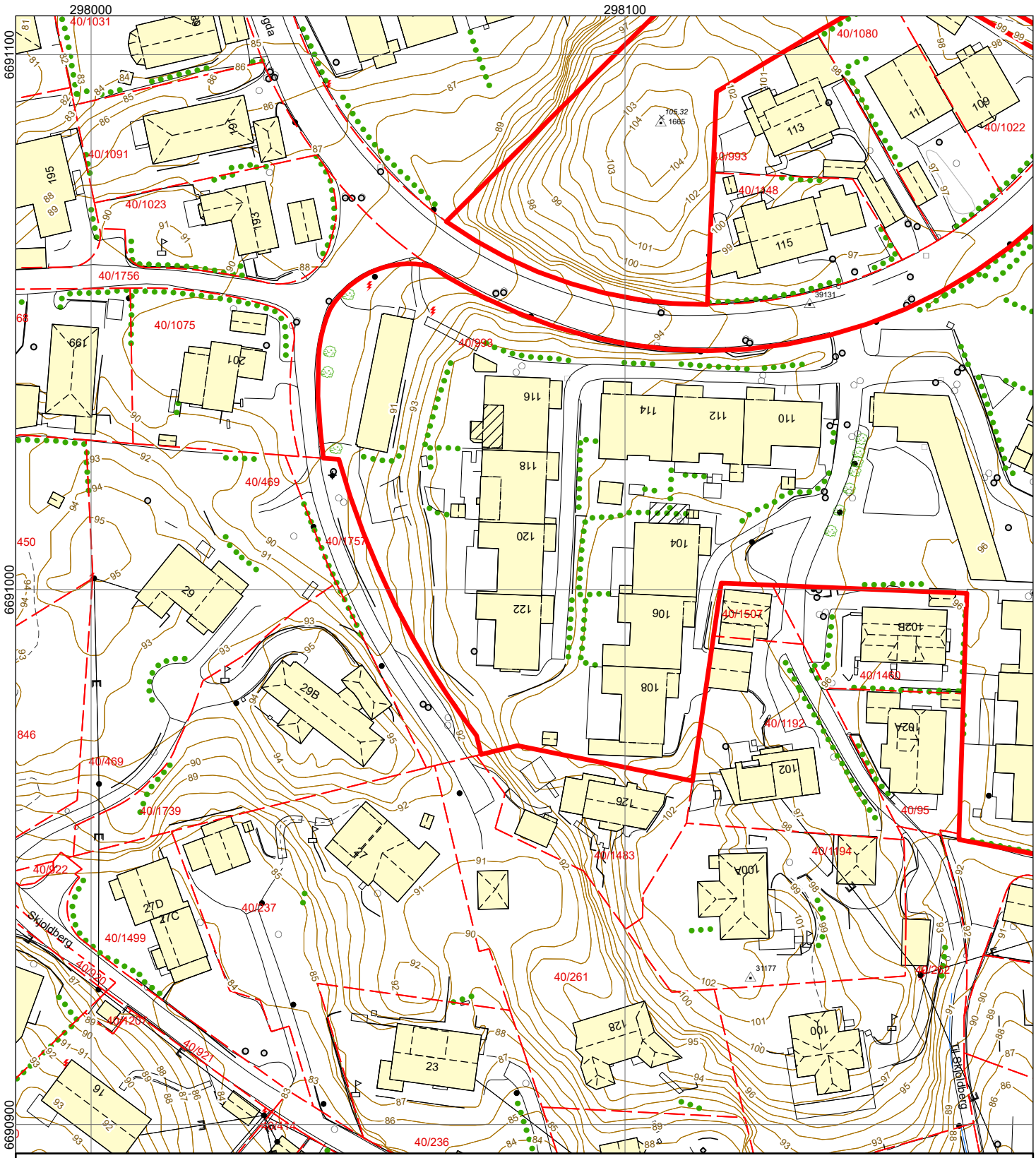
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 20.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/993/0/0
Adresse: Skjoldhøgda 122 m.fl.

N



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	

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skjoldhøgda 122, 5222 Nesttun
Gnr. 40, Bnr. 993, andelsnr. 21 i BIRKELAND BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260201

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Amalie Bakken

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 982 11 727

E-post: amalie.bakken@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
