EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Nattlandsveien 92 B
5094 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 20/01/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:161, Bnr: 1021
Hjemmelshaver:	Trine Brunborg Flatby
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	7
Byggeår:	1957
Tomt:	19 448 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Trine Brunborg Flatby
Befaringsdato:	12.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, fasadene er kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, tekket med Sanarfil eller tillsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført i henhold til datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Rune Sørum Steinslid
Kontaktperson: Rune Sørum Steinslid

Beliggenhet:
I nabolaget finner du flotte grønt- og friluftsområder både ved Lægdene og ved Brann Stadion. Flotte turområder i Christieparken og rundt Tveitevannet. Fra eiendommen er det kort vei opp til Montana hvor stiene opp til Ulrikens topp begynner og noen minutters gange unna ligger dagligvarebutikker. Et lite stykke unna ligger også Landåstorget, med blant annet langåpen og søndagsåpen butikk, bibliotek, blomsterbutikk og Pizzarestaurant for å nevne noe. Ved Sletten senter finnes et bredere utvalg av butikker, supermarked, legesenter og Vinmonopol. I nærheten ligger store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssykehus, Odontologen og Haraldsplass. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gode bussforbindelser til og fra Bergen Sentrum.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 955 205 456
Navn/foretaksnavn: NATLANDSVEIEN BORETTSLAG Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 07.12.1956

Takstobjektet:
3-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 5,3m².
Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 6,6m² og 3,9m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet på 10,2m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2023/2024 med blant annet:

- Oppgradert badet. Badet ble opprinnelig oppgradert i 2019, i 2024 ble det lagt flis-på-flis.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Lagt nye laminatgulv.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.
- Oppgradert el.anlegg (med unntak av hovedsikring).
- Montert spotter i himling.

FELLESKOSTNADER:

-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	64	0	0	5
Loftsbod	0	10	0	0
Kjellerboder	0	11	0	0
SUM BYGNING	64	21	0	0
SUM BRA	85			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(6m²), bad(3,7m²), soverom(6,3m²), soverom(15,4m²), stue(20,2m²), kjøkken(9,4m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3,9m²), bod kjeller(6,6m²).
Loft: Ekstern bod(10,2m²).

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

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

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

20/01/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter (på utsiden av dusjsonen). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

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

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator (kullfilter)

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:
I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 1984.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1984.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist at enkelte av pakningene er morkne, vedlikehold må påregnes.
Det er påvist svertesopp/slitasje på enkelte av karmene, vedlikehold må påregnes. Forholdet indikerer at ventileringen ikke har vært tilstrekkelig på rommet, dette fører til kondens på vindusflaten.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 5,3m².

Merknad/vurdering av avvik:
Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,87m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

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

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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

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

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter (på utsiden av dusjsonen). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist at enkelte av pakningene er morkne, vedlikehold må påregnes.
Det er påvist svertesopp/slitasje på enkelte av karmene, vedlikehold må påregnes. Forholdet indikerer at ventileringen ikke har vært tilstrekkelig på rommet, dette fører til kondens på vindusflaten.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,87m. Dagens krav er på 1 meter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Nattlandsveien 92B, 5094 BERGEN

13 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nattlandsveien 92B	Nattlandsveien 92B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

22.03.24

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd her siden overtakelse, fra 22.03.24 til dags dato.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Flatby, Trine Brunborg

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Fornyet bad

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fornyet badet med flis på flis i 2024 utført av Bønes mur AS. Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2018 /2019.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bønes mur AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Trekt nye kurser i boligen. Nye sikringer på alle kurser utenom hovedsikringen. Det foreligger samsvarserklæring fra Bergen Elektro Automasjon AS.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Elektro Automasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt av rør ble tatt i regi av borettslaget i 2018/2019.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Konferer styreleder

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er planer om å skifte tak, noen vinduer/balkongdører og fasade.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61787332

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Flatby, Trine Brunborg	**2026-01-13**

Identification

bankID Flatby, Trine Brunborg

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Flatby, Trine Brunborg	13/01-2026 22:16:46	BANKID

Nattlandsveien 92B

Nabolaget Mannsverk - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**

Offentlig transport

Mannsverk Linje 6, 16E, 20, 81	1 min 0.1 km
Sletten Linje 1	12 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 5.4 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	13 min 1.1 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	16 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	6 min 2.7 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	14 min 1.3 km
NTG Brann Stadion	20 min

Ladepunkt for el-bil

Taxi - Erleveien	10 min
Slettebakken Borettslag	14 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

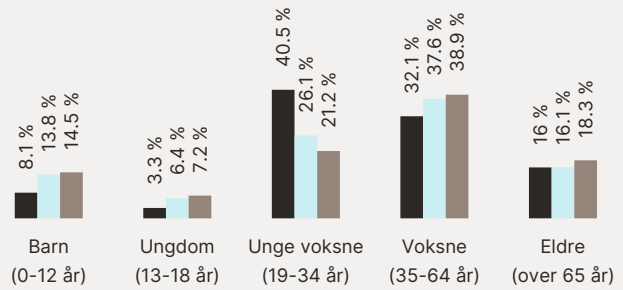
Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mannsverk	1 564	1 037
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mannsverk barnehage (0-5 år) 41 barn	3 min 0.2 km
Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Landås PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Nattland	5 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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Bybane

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

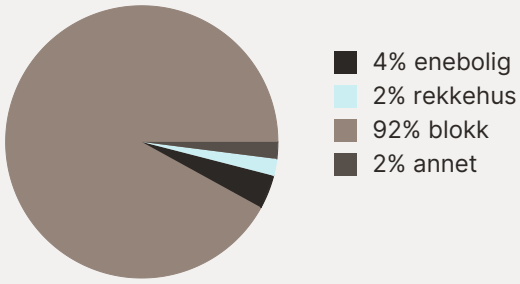
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Mannsverkbanen Ballspill	4 min 0.3 km
Gerhard Gransvei ballbinge Ballspill	4 min 0.3 km
MOVA Landås	2 min
Bergen Tennis Arena Treningssen...	9 min

Boligmasse



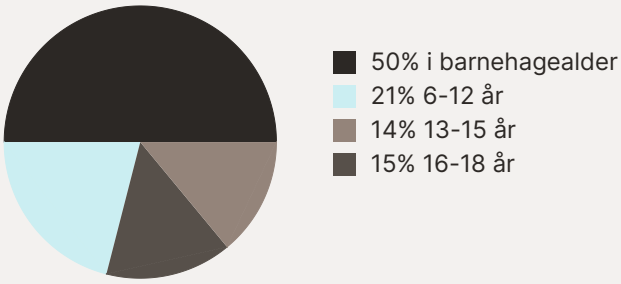
«Mannsverk er med sin nærhet til Sletten senter og bybane blitt meget attraktivt sted å bo. Kort til marka, kort til byen!»

Sitat fra en lokalkjent

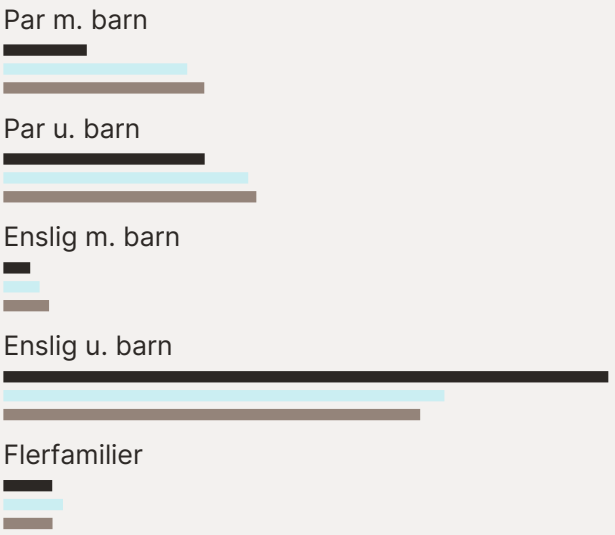
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	11 min
Apotek 1 Nattland	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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 Natlandsveien borettslag org nr 955 205 456, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. februar 1962, korrigert på generalforsamling 10. april 1989 og den 2. mars 2005, 20. mai 2010, 05. mai 2011, og sist endret på generalforsamlingen den 27. april 2017 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Natlandsveien 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 Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

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

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

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. Godkjennelse av ny andelseier skal som hovedregel skje ved personlig fremmøte.

(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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap utenom første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen, må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter Lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17. desember 1976 nr 100 (Forsinkelsesrenteloven).

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Borettslaget kan velge et eksternt styremedlem (ES).

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, to referenter og to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I NATLANDSVEIEN BORETTSLAG

Dato: 22.5.2025 kl. 18.00

Sted: Strimmelen selskapslokaler

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Styret i Natlandsveien borettslag
Bergen, 09.05.2025

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Natlandsveien borettslag, 22.05.2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av to referenter/protokollførere
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Vedlikeholdsplan 2024-2034

3. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

5. Vederlag til styremedlemmer generelt

6. Valg av styre

7. Andre/Innkomne saker

STYRET I NATLANDSVEIEN BORETTSLAG

2. Vedlikeholdsplan 2024-2034 (se vedlegg B)

Styret har gjennom BOB fått utarbeidet en 10 års vedlikeholdsplan, for å prioritere nødvendig vedlikehold på bygningsmassen og eiendommen for øvrig. Mange av punktene i vedlikeholdsplanen er allerede hensyntatt i drift- og vedlikeholdsbudsjettet, men vi er anbefalt å gjøre større investeringer i tak, vinduer og fasade.

Under en oppsummering av år for gjennomføring av de ulike arbeidene, samt estimert kostnad.

År	Blokk	Arbeid	Estimert kostnad
2025	92 og 100	Komplett utskifting av yttertak. Inkludert undertak, takrenner/nedløp.	8.800.000
2026	92 og 96	Komplett utskifting av fasadeplater, inkludert vindsperre og lekter. Eventuell tilleggsisolering er ikke medtatt, men fremkommer i energirapport.	18.100.000
2026	100	Mindre reparasjoner av puss med overflatebehandling.	3.100.000
2026	96	Komplett utskifting av yttertak, inkludert undertak, beslag og sluk.	1.200.000
2026	Alle	Utskifting av samtlige vinduer og balkongdører. Det er lagt til grunn vinduer med utvendig beslagskledning. Vinduer av nyere dato vurderes for gjenbruk.	15.000.000
		Totalt	**46.200.000**

Totalt vedlikeholdsbudsjett for 10-års perioden beløper seg til kr. 67.900.000, og inkluderer også blant annet utskifting av ytterdører, innvendig overflatebehandling, støttemurer, asfalt og gulvbelegg senere i 10-års perioden. I tillegg er faste serviceavtaler og generelt vedlikehold inkludert.

For å kunne gjennomføre påkrevde vedlikeholdsoppgaver i henhold til vedlikeholdsplanen, må andel felleskostnader også økes i perioden. Merk at tabellen under kun omhandler kostnader til vedlikehold. Andre forhold som renter, prisstigning etc kan påvirke kostnadene i både positiv og negativ retning.

Det er også mulighet for å utføre tilleggsisolering i forbindelse med rehabilitering av fasader. Ekstrakostnad til dette er beregnet til 8.400.000, og det

vil redusere energiforbruket i borettslaget betraktelig. Ekstraisolering kan også kvalifisere til støtte hos Enova.

Tabellen under viser estimert økning av andel felleskostnader for perioden 2026-2029. Uten tilleggsisolering / med tilleggsisolering.

År	Økning i prosent	Ny gjennomsnittlig andel felleskostnad/mnd	Ny gjennomsnittlig andel gjeld
2026	19 / 21	7208 /7329	398000 / 455000
2027	12 / 14	8073 / 8355	635000 / 692000
2028	5 / 6	8476 / 8856	622000 / 680000
2029	5 / 5	8900 / 9299	610000 / 666000

Forslag til avstemming:

1. Styret gis fullmakt til å gjennomføre punktene i vedlagte vedlikeholdsplan. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 51.000.000 for borettslaget samlet.

2. Styret gis fullmakt til å gjennomføre vedlagte vedlikeholdsplan med tilleggsisolering. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 59.400.000 for borettslaget samlet.

I begge tilfeller vil styret innhente anbud på arbeidet i forkant, så endelig pris kan avvike fra estimatene. Ved store avvik vil styret innkalle til ny generalforsamling og avstemming.

3. Rapport fra styret

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styret har i perioden 2024-2025 bestått av følgende personer:

Styreleder:	Rune Sørum Steinslid
Nestleder:	Ingrid H. Evensen
Styremedlem:	Britt Ragnhild Sørø
Styremedlem:	Tor Lygren
Styremedlem:	Trond Oliver Olsbø
Varamedlem:	Aud Magny Borgen
Varamedlem:	Helga Tesdal

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære Generalforsamling er det blitt avholdt 6 styremøter hvor det har blitt behandlet i alt 30 saker.
Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

2.2 Saker som har vært behandlet

- Brannutbedring.
- Rehabilitering: Tak, vinduer og fasade.
- Langsiktig vedlikeholdsplan utført av BOB.

2.3 Saker som er under arbeid og planlegging

- Fornyelse av enkelte grøntanlegg

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.
Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 148 andeler, fordelt på 3 blokker:

92 A-F:
- 20 stk. 67m2
- 10 stk. 66m2
- 6 stk. 65m2

96 A-B:
- 32 stk. 71m2
- 8 stk. 85 og 88m2
- 8 stk. hybler 35m2

100 A-H:
- 48 stk. 66m2
- 8 stk. 56m2
- 8 stk. 68m2

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i IF forsikring. Forsikringen omfatter blant annet parkeringsanlegg, bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Egenandel ved skader vil i 2025 utgjøre kr. 15.000,-

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre, beboere oppfordres sterkt til å tegne egen innboforsikring. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboere omgående ta kontakt med styret, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning og bruksoverlating

Siden forrige generalforsamling har 14 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser (tall per 23.4.25):

0134	2.950.000	0147	2.000.000
0094	2.990.000	0047	2.700.000
0110	3.300.000	0132	3.290.000
0145	2.000.000	0030	2.990.000
0134	3.500.000	0098	0 (familie)
0102	4.225.000	0045	3.075.000
0079	2.910.000	0086	3.500.000

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene, verken hos styret eller forretningsfører.

Hvis noen ønsker takst på boligene må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. Vi anbefaler samtidig sterkt å øke investeringer i vedlikehold for å kunne opprettholde dette også i fremtiden, ref. sak 2 vedlikeholdsplan.

3.4.2 Kommentarer til resultatsregnskapet for 2024:
Regnskapet ble oppgjort med et negativt resultat på kr. 407.264,- mot et budsjettert positivt resultat på kr. 1.175.000,-. Dette skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter enn forventet, høyere strømkostnader, noe høyere kostnader på vedlikehold, kostnad på rehabilitering og andre konsulenthonorar, og høyere renter på lån.

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

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene ble negativ med kr. 604.166, -
Natlandsveien borettslag har pr. 31.12.24 lån hos Husbanken på kr. 220.092,- som er beregnet innfridd i 2027, og et lån i DNB på kr. 46.097.210,- som er beregnet innfridd 2050.

Dette tilsvarer en gjeld på kr. 312.955 pr. leilighet i snitt. Det er betalt avdrag på lån med kr. 468.021,- og renter med kr. 2.579.760,- i 2024.
Borettslaget har per 31.12.24 en underfinansiering (negative disponible midler) på kr. 772.973,-.

Andel felleskostnader er økt med 20% fra 1.1.25 for å komme i balanse.

4. Bomiljø/Vedlikehold

Grunnet høye kostnader knyttet både til drift og vedlikehold samt renteøkninger har borettslaget dessverre ikke kunne bytte vinduer i den grad vi skulle ønske. Dette er en egen sak på årets Generalforsamling, som må tas stilling til.

Styrekontoret i kjelleren i 92c har åpent første mandag hver måned fra kl. 18-19, og du er velkommen hit om du ønsker å treffe en fra styret.

Styret har kommunisert med beboerne per brev, telefon og e-post, og du kan ta kontakt på e-post: post@natlandsveien.no

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

DAGSORDEN (fortsettelse)

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Se vedlegg A

5. Vederlag til styremedlemmer generelt

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2024 til og med ordinær generalforsamling 2025.
Det ble ikke valgt valgkomite på forrige generalforsamling. Styret foreslår derfor å sette styrehonoraret til kr. 265.000,- (som i 2024).

Forslag til vedtak: Det vedtas et styrehonorar på kr 265.000.

6. Valg av styre

Det ble ikke valgt valgkomite på forrige Generalforsamling. Styret foreslår derfor følgende styresammensetning:

Styreleder:	Rune Steinslid (ikke på valg)
Styremedlem:	Trond Olsbø (perioden 2025-2027)
Styremedlem:	Britt Sørø (ikke på valg)
Styremedlem:	Tor Lygren (perioden 2025-2027)
Styremedlem:	Ingrid Holten Evensen (perioden 2025-2027)
Varamedlem:	Ingeborg Otterlei-Kjersem (perioden 2025-2026)
Varamedlem:	Aud-Magny Borgen (perioden 2025-2026)

7. Andre/Innkomne saker

Ingen innkomne saker. Etter lov om borettslag skal saker som en andelseier ønsker tatt opp på den ordinære generalforsamlingen være tatt med i innkallingen.

Natlandsveien Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Natlandsveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	10 905 092	10 105 612	10 952 000	12 856 000
Andre inntekter	3	8 090	8 432	4 000	5 000
Gevinst avgang driftsmidler		3 000	0	0	0
Sum inntekter		**10 916 182**	**10 114 044**	**10 956 000**	**12 861 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	101 581	111 324	117 000	136 000
Dugnad		49 988	32 550	56 000	56 000
Styrehonorar	5	250 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift		55 460	52 980	52 000	58 000
Avskrivninger	6	271 119	284 180	285 000	241 000
Felles strøm og varme		1 449 629	1 610 640	1 302 000	1 369 000
Festeavgift/tomteleie		53 728	53 728	54 000	54 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 081 856	1 950 575	1 842 000	2 287 000
Andre driftskostnader	7	1 640 363	1 773 505	1 697 000	1 834 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	16 266	55 107	20 000	21 000
Vedlikehold	9	1 398 199	1 002 435	1 200 000	14 550 000
Rehabilitering	10	311 423	0	0	0
Forretningsførsel		288 741	379 535	316 000	334 000
Revisjonshonorar		21 000	19 625	21 000	22 000
Andre konsulenthonorarer		298 675	125 896	0	200 000
Kontingent		44 100	44 100	44 000	44 000
Forsikring		446 940	413 839	447 000	519 000
Sum driftskostnader		**8 779 068**	**8 160 019**	**7 703 000**	**21 975 000**
Driftsresultat		**2 137 114**	**1 954 025**	**3 253 000**	**-9 114 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		31 642	33 055	0	0
Andre renteinntekter		3 003	1 321	0	0
Andre finansinntekter		736	514	0	0
Sum finansinntekter		**35 381**	**34 889**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		2 573 204	2 126 076	2 078 000	3 279 000
Andre rentekostnader		6 556	60	0	0
Sum finanskostnader		**2 579 760**	**2 126 136**	**2 078 000**	**3 279 000**
Resultat av finansposter		**-2 544 379**	**-2 091 247**	**-2 078 000**	**-3 279 000**
Resultat		**-407 264**	**-137 222**	**1 175 000**	**-12 393 000**
Til/fra udekket tap		-407 264	-137 222	0	0
Sum disponeringer		-407 264	-137 222	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Natlandsveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	7 052 776	7 052 776
Garasjer	11	5 645 793	5 645 793
Andre driftsmidler	6	413 224	684 343
Sum varige driftsmidler		**13 111 793**	**13 382 912**
Sum anleggsmidler		**13 111 793**	**13 382 912**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		924 631	843 282
Andre fordringer		46 453	13 440
Sum fordringer		**971 084**	**856 722**
Bankinnsk. og kontanter			
Huskasse		5 787	5 787
Innestående bank		264 795	1 715 073
Skattetrekk		110 613	8 681
Sum bankinnsk. og kontanter		**381 195**	**1 729 541**
Sum omløpsmidler		**1 352 279**	**2 586 263**
SUM EIENDELER		**14 464 072**	**15 969 175**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Natlandsveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 800	14 800
Sum innskutt egenkapital		**14 800**	**14 800**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-35 245 482	-34 838 218
Sum opptjent egenkapital		**-35 245 482**	**-34 838 218**
SUM EGENKAPITAL		**-35 230 682**	**-34 823 418**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	46 317 302	46 785 323
Borettsinnskudd	12	1 252 200	1 252 200
Sum langsiktig gjeld		**47 569 502**	**48 037 523**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		213 720	185 289
Leverandørgjeld		1 250 066	820 067
Skyldige off. myndigheter		188 067	49 844
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		259 402	259 402
Påløpne renter		13 955	1 185 175
Annen kortsiktig gjeld		200 042	255 293
Sum kortsiktig gjeld		**2 125 252**	**2 755 070**
SUM GJELD		**49 694 754**	**50 792 593**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 464 072**	**15 969 175**

Bergen,
Styret for Natlandsveien Borettslag

Rune Sørum Steinslid
Styrets leder

Trond Oliver Olsbø
Styremedlem

Britt Ragnhild Sørø
Styremedlem

Ingrid Holten Evensen
Nestleder

Tor Lygren
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	8 964 900	8 369 354	8 963 000	10 757 000
3812	Utleie parkeringsplasser	294 500	341 180	345 000	275 000
3813	Eiendomsskatt	601 404	493 886	600 000	680 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	266 400	266 100	266 000	266 000
3816	TV/Internett	735 264	592 516	735 000	835 000
3818	Bomiljøprosjekt	42 624	42 576	43 000	43 000
Sum felleskostnader		**10 905 092**	**10 105 612**	**10 952 000**	**12 856 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885	Andre inntekter	8 090	8 432	4 000	5 000
Sum andre inntekter		**8 090**	**8 432**	**4 000**	**5 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,2

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin Ken Nimo 2010	Tørketrommler 3 stk	Sykkelskur	
Anskaffelseskost pr.01.01	15 881	43 864	72 598	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	15 881	43 864	72 598	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 881	43 864	72 598	
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	
Anskaffelsesår	2010	2010	2007	
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	

	Telthus m/rrutsjebane	Utemøbler	Gangsti	Uteplass 2013
Anskaffelseskost pr.01.01	87 007	32 843	68 125	190 640
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	87 007	32 843	68 125	190 640
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	87 007	32 843	68 125	190 640
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2013	2011	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparater	Utemøbler	Uteplass 2014	Vaskemaskin Ken Nimo 2014
Anskaffelseskost pr.01.01	16 087	19 181	80 000	23 288
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 087	19 181	80 000	23 288
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	666	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 087	19 181	80 000	23 288
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2014	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Ladestasjon el-biler	Ken-Nimo Tørketrommel 2 stk.	Ken Vaskemaskin	Vaskemaskin Ken 62V
Anskaffelseskost pr.01.01	34 384	35 436	32 354	31 138
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	34 384	35 436	32 354	31 138
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	34 384	35 436	32 354	31 138
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Tørketrommel	Ladestasjon el-biler (2020)	Vaskemaskin Asko (2021)	Treningsutstyr (2021)
Anskaffelseskost pr.01.01	28 451	365 228	32 906	27 660
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	28 451	365 228	32 906	27 660
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 215	73 045	6 581	5 532
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 451	316 531	24 130	17 057
Bokført verdi pr.31.12	0	48 697	8 775	10 603
Anskaffelsesår	2019	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	2	2

	Lekeplass (2021)
Anskaffelseskost pr.01.01	835 551
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	835 551
Årets av- og nedskr. pr.31.12	180 077
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	490 403
Bokført verdi pr.31.12	345 148
Anskaffelsesår	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	2

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	0	12 116	3 000	0
5920	Yrkesskadeforsikring	976	933	1 000	1 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	5 514	5 871	5 000	5 000
6300	Møtekostnader	3 500	0	4 000	4 000
6325	Renovasjon	0	0	2 000	2 000
6326	Snømåking og brøyting	160 842	230 558	150 000	190 000
6335	Containerleie/ -tømming	32 068	28 186	30 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 773	0	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	204 757	193 859	206 000	214 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	4 136	3 782	3 000	3 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	3 691	3 000	3 000
6370	Garasjer	0	6 734	15 000	15 000
6372	Heis	93 205	73 891	110 000	110 000
6375	TV/Internett	795 591	728 101	736 000	835 000
6376	Vaktmestertjenester	300 547	294 353	309 000	316 000
6390	Andre driftskostnader	2 000	16 517	30 000	30 000
6391	Diverse serviceavtaler	9 385	108 977	9 000	10 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	15 286	28 455	23 000	23 000
6630	Egenandel ved skade	0	25 000	20 000	20 000
6800	Kontorkostnader	0	0	7 000	7 000
6900	Telefonutgifter	2 986	9 798	11 000	6 000
6940	Porto	184	1 238	0	0
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	440	9 000	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	0	0	1 000	0
7740	Øreavrunding	0	-20	0	0
7770	Bankgebyr	1 427	466	0	0
7779	Andre gebyr	3 310	560	0	0
7782	Kostnader bomiljø	2 875	0	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**1 640 363**	**1 773 505**	**1 697 000**	**1 834 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	5 343	2 085	17 000	17 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	665	37 120	0	0
6510	Verktøy og redskap	2 777	2 497	0	0
6540	Inventar	0	9 936	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	4 174	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	3 307	3 470	3 000	4 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**16 266**	**55 107**	**20 000**	**21 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	5 998	0	1 000 000	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	145 345	197 865	10 000	10 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	119 330	62 579	20 000	50 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	340 524	102 911	40 000	80 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	25 071	0	10 000	30 000
6606	Vedlikehold heis	131 344	189 881	120 000	150 000
6608	Vedlikehold garasjer	58 738	0	0	80 000
6614	Vedlikehold maling	0	9 981	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	16 180	42 158	0	20 000
6616	Vedlikehold tak	40 553	368 661	0	14 000 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	442 506	0	0	50 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	24 426	0	0	20 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	48 185	28 400	0	50 000
Sum vedlikehold		**1 398 199**	**1 002 435**	**1 200 000**	**14 550 000**

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

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
9036	Honorar annen teknisk bistand	106 234	0	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	205 189	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**311 423**	**0**	**0**	**0**

Note 11 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	7 052 776	5 645 793
Anskaffelseskost pr.31.12	7 052 776	5 645 793
Bokført verdi pr.31.12	7 052 776	5 645 793
Anskaffelsesår	1959	1959

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	47 569 502	48 037 523
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	12 698 569	12 698 569

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-35 245 482	-34 838 218

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2002	1 615 000	
Nedbetalt tidligere	1 313 721	
Nedbetalt i år	81 187	
Lånesaldo 31.12		220 092
Beregnet innfrielsesdato: 16.07.2027		
Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	50 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 515 956	
Nedbetalt i år	386 834	
Lånesaldo 31.12		46 097 210
Beregnet innfrielsesdato: 15.07.2050		
Sum langsiktig gjeld		**46 317 302**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 602 091

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13500278	8	1 705	13 640
	38	1 577	59 926
	63	1 532	96 516
	2	1 504	3 008
	21	1 485	31 185
	8	1 157	9 256
	8	819	6 552
Lån Dnb Bank ASA 16362026206	8	357 193	2 857 544
	38	330 329	12 552 502
	63	320 880	20 215 440
	2	315 075	630 150
	21	311 025	6 531 525
	8	242 314	1 938 512
	8	171 442	1 371 536

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**-168 807**	**220 204**
Periodens resultat	-407 264	-137 222
Årets avskrivninger	271 119	284 180
Avdrag lån	-468 021	-535 969
Endring i disponible midler	**-604 166**	**-389 011**
Disponible midler 31.12.	**-772 973**	**-168 807**

Dokumentet er elektronisk signert

17 - Årsregnska...

Name	Date
Steinslid, Rune Sørum	**2025-04-30**

Identification

bankID Steinslid, Rune Sørum

Name	Date
Evensen, Ingrid Holten	**2025-04-30**

Identification

bankID Evensen, Ingrid Holten

Name	Date
Sørø, Britt Ragnhild	**2025-04-30**

Identification

bankID Sørø, Britt Ragnhild

Name	Date
Olsbø, Trond Oliver	**2025-05-08**

Identification

bankID Olsbø, Trond Oliver

Name	Date
Lygren, Tor	**2025-04-30**

Identification

bankID Lygren, Tor

SIGNICAT

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

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

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

Til generalforsamlingen i Natlandsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 67SSX-XMB5G-FT0T5-3EEYW-PSSSY-RAOOC

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 67SSX-XMB5G-FT0T5-3EEYW-PSSSY-RAOOC

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-12 12:04:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 67SSX-XMB5G-FT0T5-3EEYW-PSSSY-RAOOC

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.

Vedlikeholdsplan 2024-2034

2.4.2025

BOB BBL

Nygårdsgaten
13
5015
Bergen

Natlandsveien brl

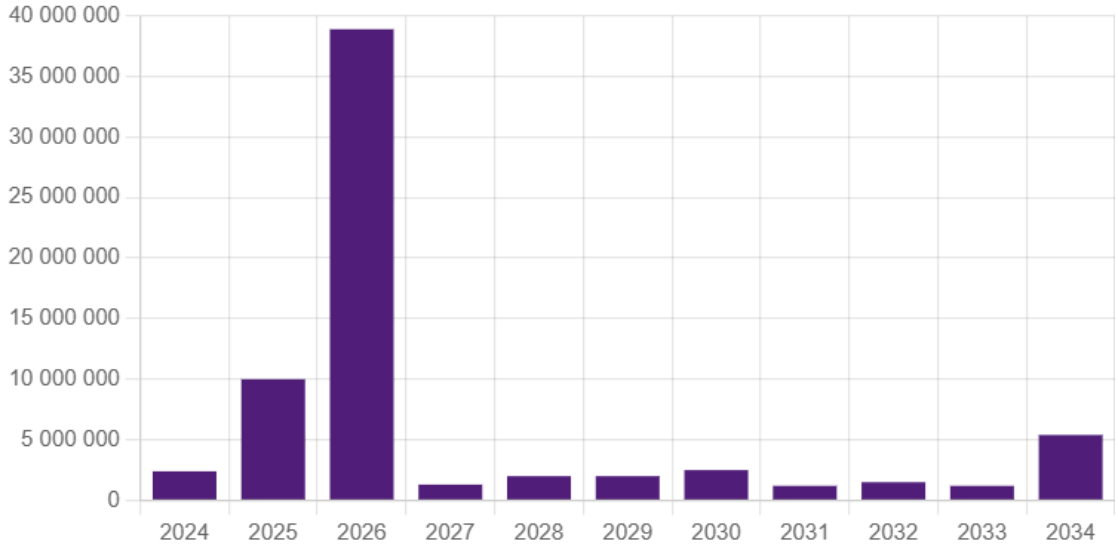
Beskrivelse

Digital vedlikeholdsplan fra BOB gir boligselskapet en oversikt over nødvendige og anbefalte tiltak over en 10-årsperiode for å sikre eiendommens kvalitet, verdi og funksjonalitet. Vedlikeholdsplanen er basert på BOB sin faglige vurdering etter gjennomgang av eiendom og bygningsmasse. Vedlikeholdsplanen gir brukeren mulighet for å endre status, dokumentere arbeid og planlegge fremtidige tiltak.

Brukeren kan også legge inn kommentarer, oppdatere tiltak og laste opp bilder for å dokumentere tilstand før og etter utførelse.

Vedlikeholdsplanen bør gjennomgås regelmessig for å sikre at tiltakene forblir relevante. Ta gjerne kontakt med Teknisk avdeling i BOB for bistand i vedlikeholdsarbeidet.

https://rx.regiox.no/datasets/b6dbebda-4fc4-4302-9886-f8f4cf9eb85c?token=46673396-6fca-4f2a-abe3-8e21fa0b0022



Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
2024					

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
Vedlikehold	Asfalt	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	1 400 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Vedlikehold	Ytterdører sykkelbod	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	67 000
Totalkostnad (2024)					**2 300 000**
2025					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Skadeforebyggende	Avfukter i høyblokk 96	VVS-installasjoner	Luftbehandling	Ikke Startet	62 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Vedlikehold	Yttertak lavblokk Nr.92 og Nr.100	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	8 200 000
Totalkostnad (2025)					**9 400 000**
2026					

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Vedlikehold	Fasade Nr.92 og Nr.96	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	16 700 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Vedlikehold	Innvendig overflatebehandling	Bygning	Innervegger	Ikke Startet	310 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Vedlikehold	Pusset fasade Nr.100	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	2 900 000
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Vedlikehold	Vinduer og balkongdører	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	13 900 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Vedlikehold	Yttertak høyblokk Nr.96	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	1 100 000
Totalkostnad (2026)					**36 000 000**
2027					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
Vedlikehold	Lekkasje og slitelag garasjeanlegg.	Bygning	Dekker	Ikke Startet	96 000
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2027)					**1 200 000**
2028					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Vedlikehold	Innvendig overflatebehandling	Bygning	Innervegger	Ikke Startet	310 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Vedlikehold	Støttemur	Utendørs	Utendors konstruksjoner	Ikke Startet	480 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2028)					**1 900 000**
2029					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Vedlikehold	Gulvbelegg høyblokk 96	Bygning	Dekker	Ikke Startet	460 000
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Periodisk kontroll	Vann og avløpsrør	VVS-installasjoner	VVS-installasjoner, generelt	Ikke Startet	260 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2029)					**1 800 000**
2030					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Vedlikehold	Dører og vinduer	Bygning	-	Ikke Startet	58 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Vedlikehold	Innvendig overflatebehandling	Bygning	Innervegger	Ikke Startet	310 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Vedlikehold	Ytterdører Nr. 92	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	360 000
Vedlikehold	Ytterdører Nr.100	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	380 000

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
Vedlikehold	Ytterdører Nr.96	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	93 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2030)					**2 300 000**
2031					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2031)					**1 100 000**
2032					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Vedlikehold	Innvendig overflatebehandling	Bygning	Innervegger	Ikke Startet	310 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2032)					**1 400 000**
2033					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Serviceavtale	Driftsavtale	-	-	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Serviceavtale	Garasjeport	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	9 600
Serviceavtale	Heis	Andre installasjoner	Person- og varetransport	Ikke Startet	160 000
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Serviceavtale	Sommervedlikehold	Utendørs	Park og hage	Ikke Startet	120 000
Serviceavtale	Vintervedlikehold	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	180 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2033)					**1 100 000**
2034					
-	-Uforutsette kostnader	-	-	Ikke Startet	200 000
Vedlikehold	Dører og vinduer	Bygning	-	Ikke Startet	58 000
Vedlikehold	Fasader	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	290 000
Serviceavtale	Fjernvarmeanlegg	VVS-installasjoner	Varme	Ikke Startet	72 000
Vedlikehold	Innvendig overflatebehandling	Bygning	Innervegger	Ikke Startet	310 000
Vedlikehold	Leilighetsdører	Bygning	Yttervegger	Ikke Startet	3 800 000

Type	Tiltak	Kategori	Underkategori	Status	Totalkostnad (avrundet)
Serviceavtale	Lekeplass	Utendørs	Veger og plasser	Ikke Startet	3 600
Periodisk kontroll	Vann og avløpsrør	VVS-installasioner	VVS-installasjoner, generelt	Ikke Startet	260 000
Serviceavtale	Yttertak	Bygning	Yttertak	Ikke Startet	26 000
Totalkostnad (2034)					**5 100 000**

Totalkostnad

63 100 000

PROTOKOLL

Ordinær Generalforsamling i Natlandsveien borettslag

Sted: Strimmelen selskapslokaler, Strimmelen 20.

Dato: 22.mai 2025

Møtet ble åpnet av: Rune Steinslid, styreleder

Til stede fra styret: Rune Steinslid
Ingrid Holten Evensen
Trond Olsbø
Britt Sørø
Tor Lygren
Helga Tesdal
Aud-Magny Borgen

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Innkalling ble utsendt andelseiere 14. mai. Det ble bemerket at innkallingen burde vært sendt ut tidligere, da det skulle tas opp en større sak om vedlikehold.

Vedtak: Innkalling godkjent.

1.2 Antall fremmøtte:

Antall andelseiere:	36 stk
Antall fullmakter	1 stk
Antall stemmeberettigede:	37 stk

1.3 Valg av møteleder:

Forslag til møteleder: Morten Grønland
Valgt: Morten Grønland

1.4 Valg av referenter:

Forslag til referenter: Britt Sørø og Anita Fredriksen Olsbø
Valgt: Britt Sørø og Anita Fredriksen Olsbø

1.5 Valg av to protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere: Anne Betty Hodneland og Helga Tesdal
Valgt: Anne Betty Hodneland og Helga Tesdal

Penneo Dokumentnøkkel: HQ8R7-LR05O-4N9R6-J7X2P-B2Y12-CEXBH

1.6 Valg av tellekorps:

Forslag til tellekorps: William Ekeli og Christine Rogers
Valgt: William Ekeli og Christine Rogers

1.7 Godkjenning av dagsorden:
Vedtak: Godkjent

2. Vedlikeholdsplan 2024-2034

Representanter fra BOB gjennomgikk foreslått vedlikeholdsplan og energieffektiviserende tiltak, og svarte på spørsmål fra salen. Etter diskusjon ble det foreslått følgende avstemming:

1. Styret gis fullmakt til å gjennomføre punktene i vedlagte vedlikeholdsplan. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 51.000.000 for borettslaget samlet.
2. Styret gis fullmakt til å gjennomføre vedlagte vedlikeholdsplan med tilleggsisolering. Dette vil medføre et låneopptak på kr. 59.400.000 for borettslaget samlet.
3. Styret gis fullmakt til å innhente anbud på punktene foreslått i vedlagte vedlikeholdsplan, med og uten energitiltak. Styret kaller inn til ny generalforsamling der tilbudene gjennomgås og stemmes over.

Enstemmig vedtak:

Styret gis fullmakt til å innhente anbud på punktene foreslått i vedlagte vedlikeholdsplan, med og uten energitiltak. Styret kaller inn til ny generalforsamling der tilbudene gjennomgås og stemmes over.

3. Årsrapport fra styret

Årsrapporten ble gjennomgått punkt for punkt uten kommentarer.

Styret forslo at rapporten ble tatt til orientering.

Vedtak: Rapporten tatt til orientering.

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått av Morten Grønland (møteleder).

Årsregnskapet ble foreslått godkjent.

Vedtak: Årsregnskapet godkjent.

5. Vederlag til styremedlemmer generelt

Styret foreslo et samlet styrehonorar for styreperioden 2024-2025 på kr. 265.000

Vedtak: Vedtatt.

Penneo Dokumentnøkkel: HQ8R7-LR05O-4N9R6-J7X2P-B2Y12-CEXBH

6. Valg av styre

Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer ble foreslått:

Trond Olsbø (perioden 2025-2027)

Tor Lygren (perioden 2025-2027)

Ingrid Holten Evensen (perioden 2025-2027)

Følgende varamedlemmer ble foreslått:

Ingeborg Otterlei-Kjersem (perioden 2025-2026)

Aud-Magny Borgen (perioden 2025-2026)

De foreslåtte styremedlemmene og varamedlemmene ble valgt ved akklamasjon.

Det ble ikke valgt valgkomite til neste generalforsamling.

7. Innkomne saker:
Ingen innkomne saker

Underskrifter:

Bergen 22.5.2025

Morten Grønland
Møteleder

Britt Sørø
Referent

Anita Fredriksen Olsbø
Referent

Anne Betty Hodneland
Protokollunderskriver

Helga Tesdal
Protokollunderskriver

Penneo Dokumentnøkkel: HQ8R7-LR05O-4N9R6-J7X2P-B2Y12-CEXBH

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."

Olsbø, Anita Fredriksen
Underskriver
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2320360
IP: 84.202.xxx.xxx
2025-06-03 09:51:54 UTC

bankID

Tesdal, Helga
Underskriver
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2721179
IP: 161.4.xxx.xxx
2025-06-03 10:16:43 UTC

bankID

Hodneland, Anne Betty
Underskriver
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3156916
IP: 84.202.xxx.xxx
2025-06-03 12:46:19 UTC

bankID

Sørø, Britt Ragnhild
Underskriver
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1235649
IP: 84.202.xxx.xxx
2025-06-03 16:35:58 UTC

bankID

Grønland, Morten Lohne
Underskriver
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1114286
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-06-04 06:10:19 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HQ8R7-LR05O-4N9R6-J7X2P-B2Y12-CEXBH

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.

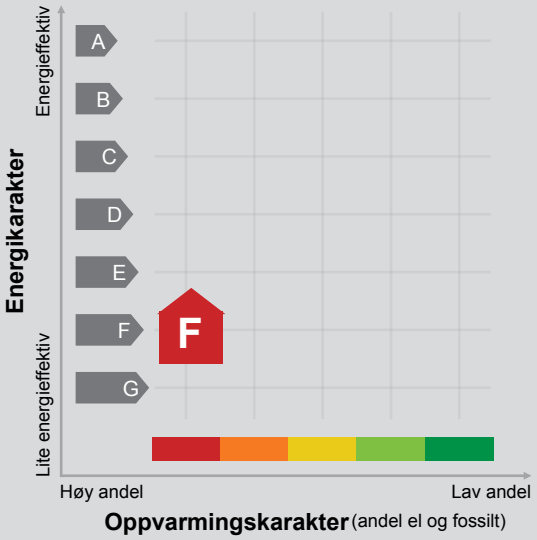
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Nattlandsveien 92B
Postnummer	5094
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	1021
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139252128
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	278fbcd7-bec5-43ec-be8f-eb969bc44ce7
Dato	16.08.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nattlandsveien 92B
Postnummer: 5094
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0101
Dato: 16.08.2023 17:30:10
Energimerkenummer: 278fbcd7-bec5-43ec-be8f-eb969bc44ce7

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 161
Bruksnummer: 1021
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139252128

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1021/0/0
Utlistet 09. januar 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260864465	Grunneiendom	0	Ja	19 448,0 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
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		67,4 %
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.11.1956		< 0,1 % (1,2 m²)
10750000	30	ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.01.1954		< 0,1 % (1,2 m²)

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	26,2 %

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	68,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	31,3 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	< 0,1 % (9,3 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	0,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	23,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	24,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	68,4 %
9730000	1 - Nåværende	170 - Friområder	31,5 %
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	0,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	68,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
10776001	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 798, MANNSVERK TORG, PLAN FOR UTBYGGING	3	199932509
10950000	30	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN	3	-
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3	-
10750101	31	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1030, NATTLANDSVEIEN 126	3	200810480

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/477	139234758-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	11.10.2024	202219205
160/477	139234758-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	11.10.2024	202126776
161/1087	139252721-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.05.2025	202418503
161/1071	139252535-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	16.01.2017	201635055
161/1087	301456108	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	22.05.2025	202418503

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 09. januar 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.

BERGEN KOMMUNE

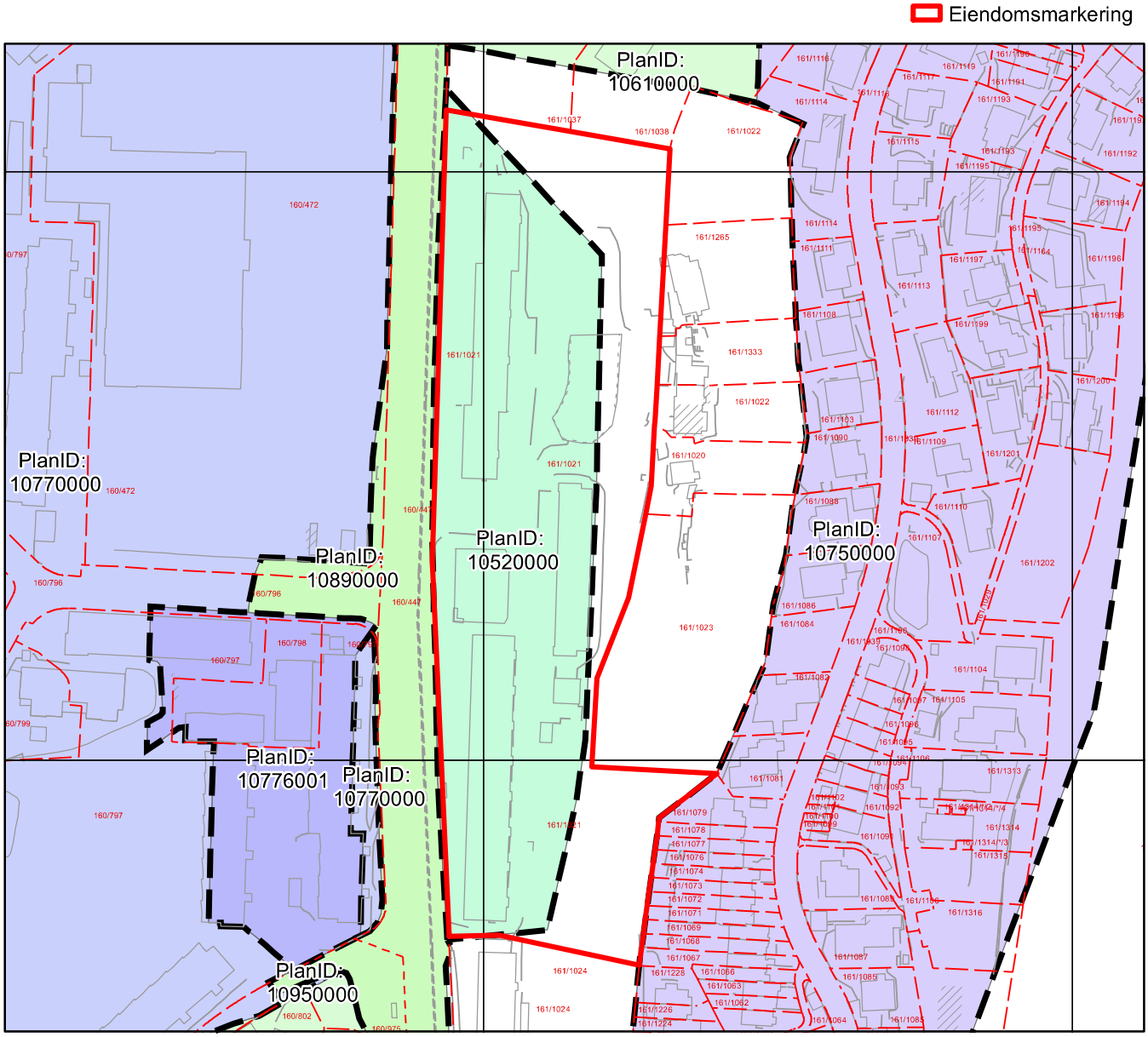
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0
Dato: 09.01.2026 Adresse: Nattlandsveien 92A 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:
10520000, 10750000, 10890000



Reguleringsplan på grunnen

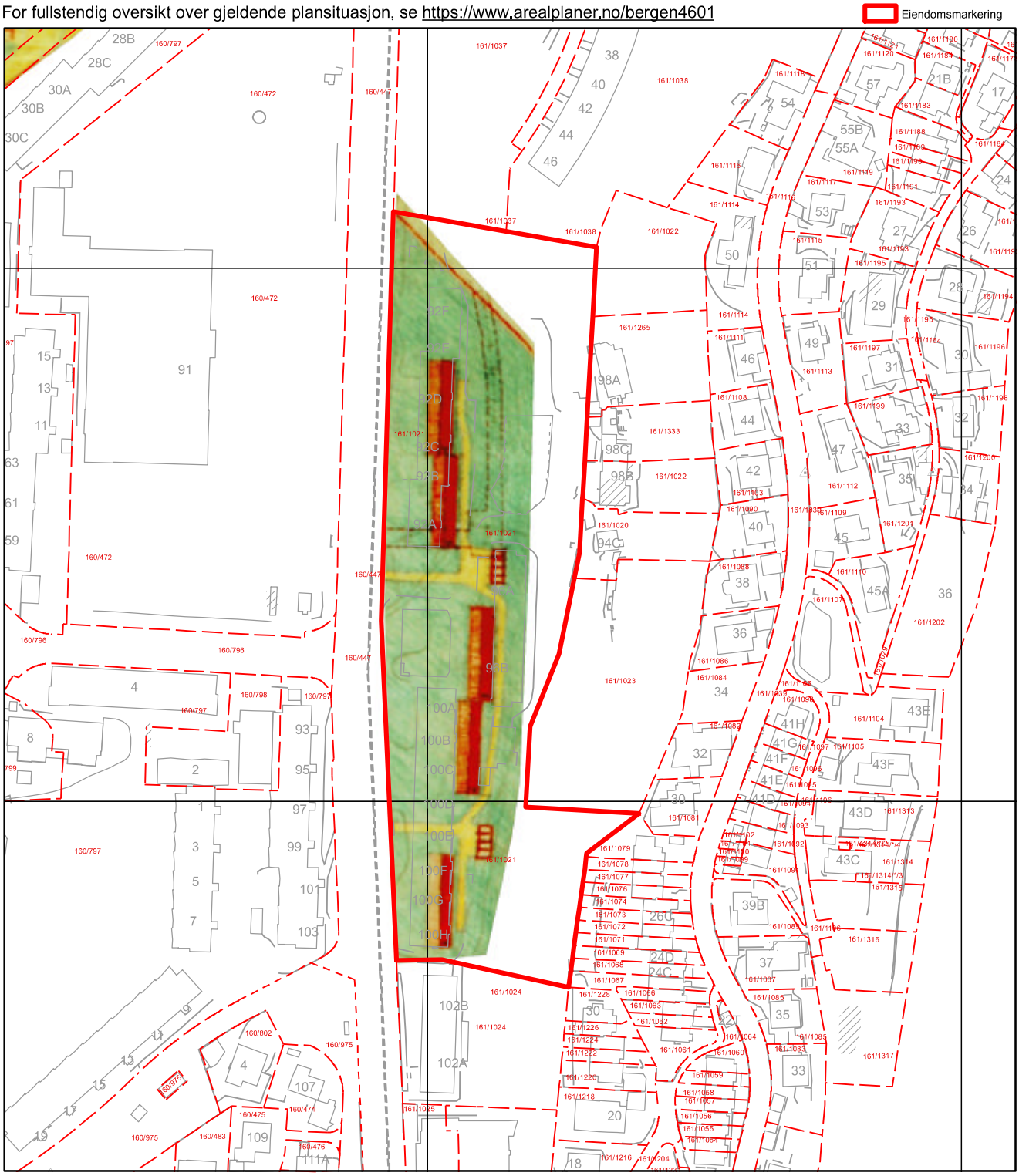
Arealplan-ID: 10520000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0
Dato: 09.01.2026 Adresse: Nattlandsveien 92A m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

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



FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR

BERGENSDALENS SYDLIGE DEL

DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN"

MÅL 1:1000

- BEBOELSE
- GARASJER
- BUTIKKER
- OFF. BYGG.
- PRIVATE GRØNTAREALER
- FELLES GRØNTAREALER
- GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG
- BEGRENSNINGSLINJE
- OPHEVEDE REGULERINGSLINJER

J.nr. 1751/50 B
KH/HA.

Regulering av Bergensdalens sydlige del, distrikt "Slettebakken", Bergen

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Bergen og Nordal[illegible] stadfestet nevnte regulering.
Stadfestelsen omfatter [illegible] de områder som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje.
Reguleringen er tegnet [illegible] på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. [illegible] 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannveden
Oslo, den [illegible] mai 1950.

K. Hon[illegible]e.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10750000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0
Dato: 09.01.2026 Adresse: Nattlandsveien 92A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



KOLSTIEN GÅRD, SLETTEBAKKEN.
FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN.

M. 1:500.


NY BEBYGGELSE


GARASJER


GARASJER, FREMTIDIG UTVIDELSE


LETT INDUSTRI


UTSKILTE TOMTER


BUTIKKER


PRIVATE GRØNTAREALER


FELLES —"—


EKSISTERENDE HUS SOM INNGÅR I PLANEN

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN, DEN 23. JUNI 1953

RETTET 10-8-1953

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

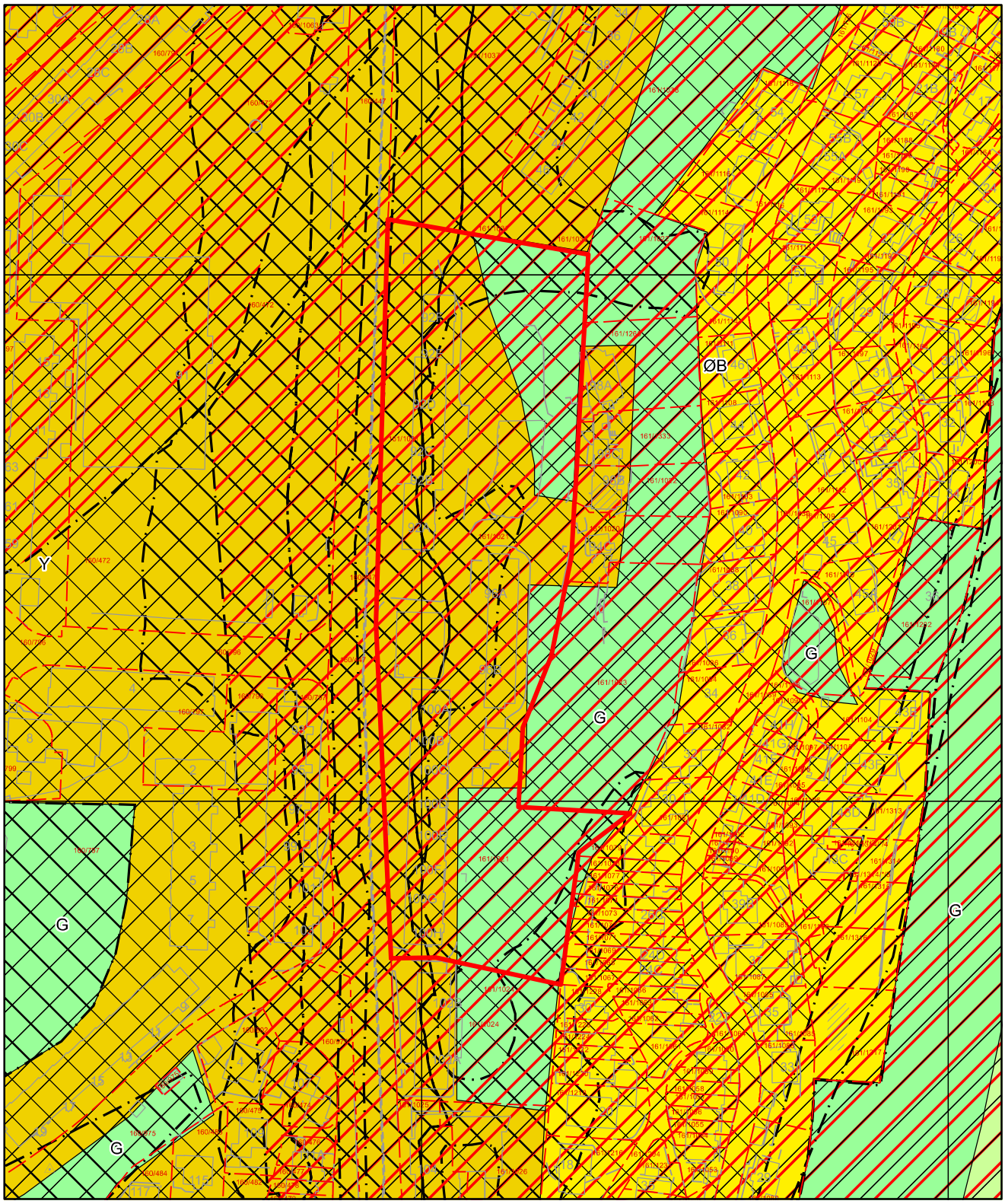
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 09.01.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0
Adresse: Nattlandsveien 92A m.fl.

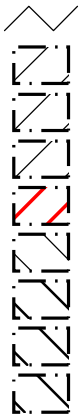
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

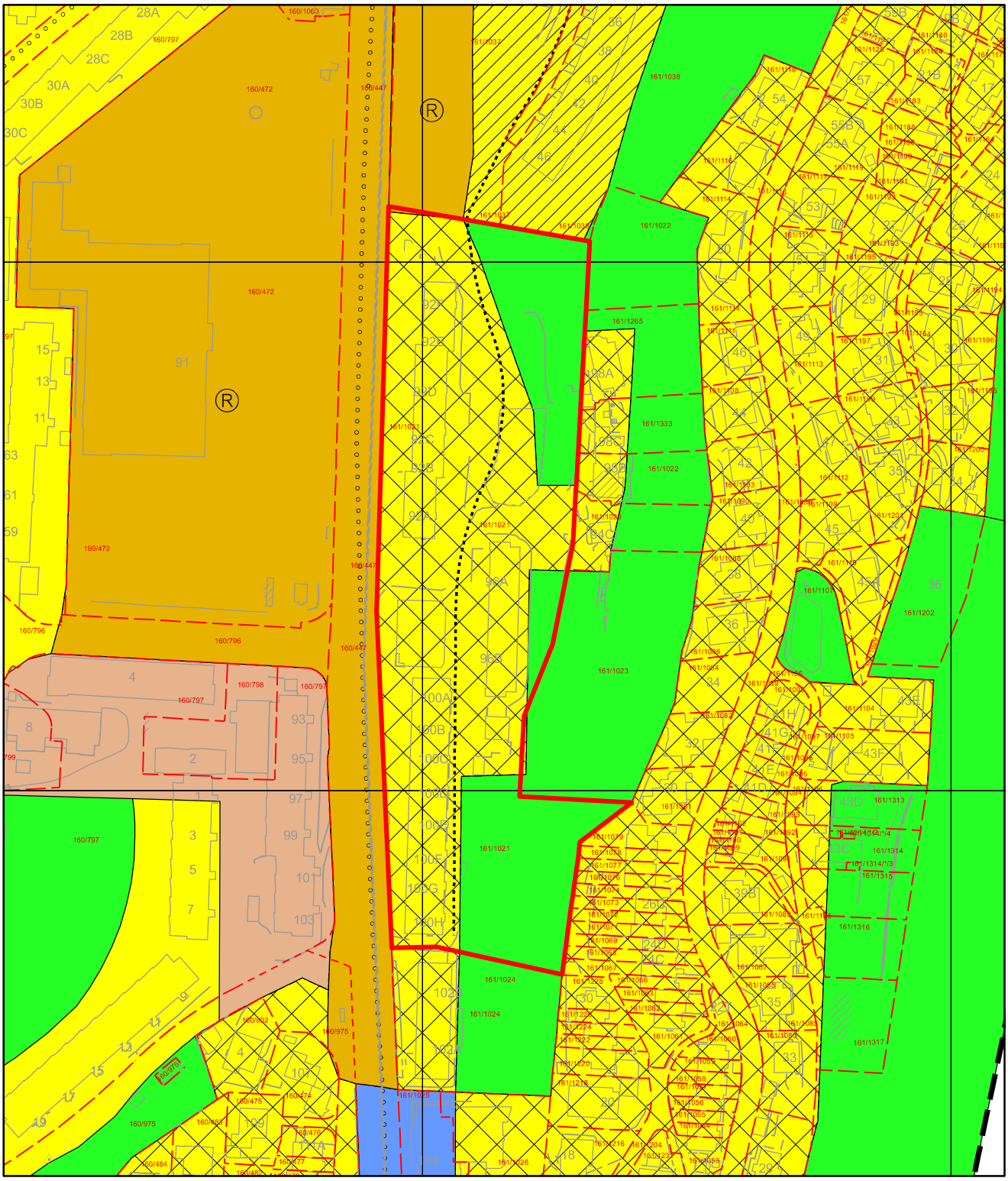
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 09.01.2026

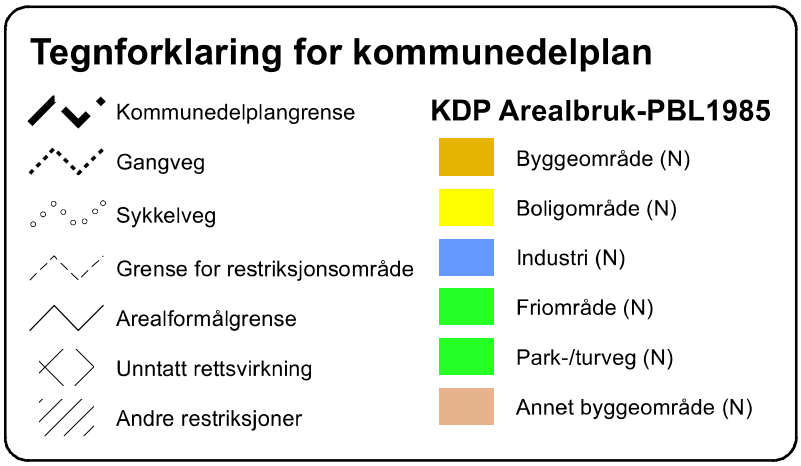
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1021/0/0
Adresse: Nattlandsveien 92A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
Gangveg
Sykkelveg
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Unntatt rettsvirkning
Andre restriksjoner
KDP Arealbruk-PBL1985
Byggeområde (N)
Boligområde (N)
Industri (N)
Friområde (N)
Park-/turveg (N)
Annet byggeområde (N)