EIERSKIFTERAPPORT™

Borettslag rekkehus (ende)
Storåsen 54
5132 Nyborg

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 11.09.2026

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 etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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:190, Bnr: 110
Hjemmelshaver:	Sindre Buen Eidsnes og Camilla Merkesdal Solsvik
Tomt:	47 818,5 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1974
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.09.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Sindre Buen Eidsnes og Camilla Merkesdal Solsvik
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, interne gangveier, terrasse, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende og stående trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1974 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Erik Khan Wiik
Kontaktperson: Erik Khan Wiik

Beliggenhet:
Leiligheten ligger sentralt til i et etablert området i Åsane. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Gangavstand til treningsenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 953 007 762
Navn/foretaksnavn: STORÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 16.05.1972

Takstobjektet:
Borettslag rekkehus (ende) over to plan.
Fra stuen i 2.etasje er det utgang til terrasse på 21,9m².
Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 49m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vaskerommet, toalettrom og deler av gangen, varmepumpe og vedovn. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Gangen, badet og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

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:

- Oppgradert uteområde i 2022 (nytt gjerde, terrasse og skillevegg)
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2018, et av kjøl- og fryseskap er byttet på garanti i 2022
- Vinduene ble skiftet i 2026
- Terrassedørene ble skiftet i 2026
- Utvidet terrassen med adkomst fra stuen i 2026
- Boddører ble skiftet i 2026
- Utskiftning kledning, inkludert tilleggsisolering, 10cm på gavlvegger og 5 cm på fasader mot nord/øst i 2026
- Komplett utskiftning altaner over inngangsparti og utvidelse av altan i 2026
- Ny type kledning i 2026
- Utskiftning isolasjon på fasader mot sør/vest i 2026
- Isolering av grunnmur ned til terreng i 2026
- Nytt taktekke på bod i 2026

Tidligere eier har opplyst til hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2010
- Taktekkingen ble skiftet i 2014/2015
- Ytterdøren ble skiftet i 2015
- Toalettet er pusset opp i 2020

©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	60	7	0	49
2. Etasje	57	0	0	22
SUM BYGNING	117	7	0	71
SUM BRA	124			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Frittstående bod	0	14	0	0
SUM BYGNING	0	14	0	0
SUM BRA	14			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1. Etasje: Gang(13,6m²), bad(3,7m²), vaskerom(3,8m²), toalett(2,5m²), soverom(10,9m²), soverom(9,8m²), kontor(8,3m²), bod(3,5m²).

2. Etasje: Stue(35,3m²), spisestue og kjøkken(21,2m²).

BRA-e:

1. Etasje: Bod med utvendig inngang(2,6m²), bod med utvendig inngang(3,8m²).

©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. måleregleme (NS3940) medregnes i totalarealet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

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

17/09/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.
Grunnmuren er oppført i betong- og murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknad/vurdering av avvik:
Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 52 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Dreneringen stammer fra byggeår og har passert 52 år. Dreneringen er utført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav, manglende tekniske løsninger og alder på dreneringen utgjør en risiko for at svekkelser har eller kan plutselig oppstå.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Skader kan plutselig oppstå på eldre drenering og grunnforhold og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder (1974) og konstruksjonsmåte på grunnmurer samt på drenering, betraktes grunnmurer i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt.

Merknader:

TG iu 1.4 Støttemurer

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Forstøtningsmurer og tilsvarende er ikke en del av minstekravene for utarbeidelse av tilstandsrapport (forskrift til avhendingslova) og følgelig ikke kontrollert.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende og stående trekledning.

Ytterkledningen ble skiftet i 2026.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2026.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren er fra 2015.
Terrassedører med felt av isolerglass, fra 2026.
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.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:
Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taktekkingen ble skiftet i 2014/2015, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:
Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning. Rengjøring må påregnes for å bevare taksteinen.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er fra 2014/2015. Det er viktig å påse at takrenner og nedløp ikke går tett (jevnlig vedlikehold/rengjøring må utføres).

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 21,9m².
Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 49m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Eier opplyser at det ble utført kontroll av brannvesenet høsten 2023, det ble påvist et avvik som ble utbedret.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG iu 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad eller utbedringskostnad. Retningsavvik/knirk og avvik må påregnes.

Merknader:

9. Rom under terreng
10. Våtrom
10.1 Bad

TG 2 10.1.1 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 på badet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). 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 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller vegg med antatt røropplegg og 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: Helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre membraner og utgjør dermed en risiko.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert 16 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

10.2 Vaskerom

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er benyttet fliser på gulvet på vaskerommet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på vaskerommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel/vegger 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er benyttet sluk av eldre dato.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller røropplegg. 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.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk og utgjør dermed en risiko.

Det er uvisst hvorvidt det er benyttet membran/tettesjikt på gulvet. I området rundt sluk er det ikke flislagt og ikke benyttet membran/tettesjikt, manglende tettesjikt øker risikoen for at skader kan oppstå ved en eventuell lekkasje. For utbedring må vaskeromsgulvet renoveres.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys (2 stk.)

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

12. Andre rom

TG 1 12.1 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:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning på vaskerommet og i grunnen. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

Merknader:

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Det er noe redusert tilkomst til varmtvannsberederen. Tilstrekkelig tilkomst er viktig for og kunne utføre inspeksjoner, dersom skader plutselig skulle oppstå er det viktig med enkel tilkomst slik at tiltak raskt kan iverksettes. Forholdet øker risikoen for at skader ikke oppdages.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 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:

TG 2 13.6 Toalettrom

Se eget pkt. for innvendig vann- og avløpsrør.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

På eiendommen er det frittstående bod. Bodkonstruksjonen er av eldre dato. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boden. Frittstående bygg, tilleggsbygg og liggende undersøkes ikke ytterligere i denne rapporten.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Det 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

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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense). For å avdekke verdien av radon må det utføres radonmålinger.

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av innvendig trapp, for å oppfylle gjeldende krav til rekkverk må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 52 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå.
1.3	Drenering
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Skader kan plutselig oppstå på eldre drenering og grunnforhold og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder (1974) og konstruksjonsmåte på grunnmurer samt på drenering, betraktes grunnmurer i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm). Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). 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.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre membraner og utgjør dermed en risiko.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på vaskerommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel/vegger 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.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning på vaskerommet og i grunnen. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.
13.2	Varmtvannsbereder
	Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut. Det er noe redusert tilkomst til varmtvannsberederen. Tilstrekkelig tilkomst er viktig for og kunne utføre inspeksjoner, dersom skader plutselig skulle oppstå er det viktig med enkel tilkomst slik at tiltak raskt kan iverksettes. Forholdet øker risikoen for at skader ikke oppdages.
13.6	Toalettrom
	Se eget pkt. for innvendig vann- og avløpsrør.
14.1	Garasje – uthus
	På eiendommen er det frittstående bod. Bodkonstruksjonen er av eldre dato. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boden. Frittstående bygg, tilleggsbygg og liggende undersøkes ikke ytterligere i denne rapporten.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk og utgjør dermed en risiko. Det er uvisst hvorvidt det er benyttet membran/tettesjikt på gulvet. I området rundt sluk er det ikke flislagt og ikke benyttet membran/tettesjikt, manglende tettesjikt øker risikoen for at skader kan oppstå ved en eventuell lekkasje. For utbedring må vaskeromsgulvet renoveres.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Bergby &Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Storåsen 54, 5132 NYBORG

17 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storåsen 54	Storåsen 54	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2020

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.

Hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Eidsnes, Sindre Buen

Selger

Solsvik, Camilla Merkesdal

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Forrige eier oppgradert med ny servant

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Forrige eier oppgradert toalett i 2020 med avtrekk og nytt gulv

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 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye vinduer, etterisolering, utvidelse av altan og kledning i regi av borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hitland Byggmester

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Utvendig skillevegg i bakhage.

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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2021: spotter kjøkken slo seg av ved dimming. Spotter mellom kjøkken og stue samt stue kunne ikke skrus på og taklampe kjøkken var konstant på. 2025: spotter kjøkken blinket og kunne ikke slås av. 2026: spotter på kjøkken har flimret og slått seg av ved lav styrke. Bryter til stue og tak mellom stue og kjøkken sluttet å virke under arbeid for å fikse kjøkken.

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**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bl.a Byttet dimmepille og utvidet bryterboks.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Los Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet dimmer kjøkken. Montert taklampe og stikkontakter i utvendige boder. Montert utvendig stikkontakt (Demontert igjen ved rehabiliteringen).

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet spotter og tilhørende dimmer på kjøkken. Byttet bryter til stue og tak mellom stue og kjøkken.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hansen-elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2019

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Tidligere eier og LOS elektro har oppgradert elektrisk anlegg i kjøkken og stue i perioden 2017-2019

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

LOS elektro

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Klargjøring av nye spotter

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det drypper stearin fra peis av og til uten at vi har funnet kilden. Ellers fungerer peisen normalt.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Demontert og re-montert ifm. rehabilitering.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsane servicesenter

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2026

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye ventiler på soverom mot nabo og soverom ved inngangsdør

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hitland byggmester

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2020

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmepumpe installert

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Inselo

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.4.2 **Årstall**

2020

16.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Tidligere eier la varmekabler i gulv i gang

16.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

16.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tidligere eier la varmekabler i gulv i gang

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

Beskriv feilen eller endringen

Montert gulvplate under peis

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2026

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utvidet balkong ifm. rehabilitering av fasade i regi av borettslag

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester hitland

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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?

Rehabilitering er ikke ferdigstilt slik at fellesgjeld og -kostnader kan fortsatt justeres

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

Skriv opplysningene her:

Kjøkken er fra 2018 og et av to kombiskap er byttet i 2022. Hoveddør er skiftet i 2015. Radonmåling ble gjennomført 26 april 2020: 276+-14 2. etg. Soverom 1 81+-14, soverom 2 87+-14, og soverom 3 110+-16. I 2022-2023 ble hagen inngjerdet etter godkjennelse av borettslaget.

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 52147585

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Camilla Merkesdal Solsvik	**2026-09-17**	**Sindre Buen Eidsnes**	**2026-09-17**

Identification

Camilla Merkesdal Solsvik

Identification

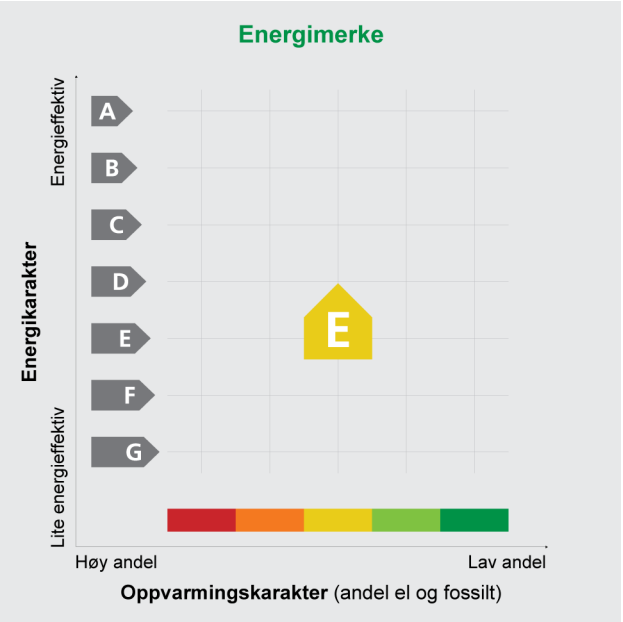
Sindre Buen Eidsnes

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Storåsen 54
Postnr	5132
Sted	Nyborg
Andels-/leilighetsnr.	71 /
Gnr.	190
Bnr.	116
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1181319
Dato	20.09.2020



Innmeldt av	Thomas Andre Nybøe

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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: Storåsen 54
Postnr/Sted: 5132 Nyborg
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.09.2020 20:51:53
Energimerkenummer: A2020-1181319
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Thomas Andre Nybøe

Gnr: 190
Bnr: 116
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Storåsen 54

Nabolaget Åsligrenda/Storåsen - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Industrihuset Linje 4, 4E, 27, 87	8 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 13 km
Bergen Flesland	30 min

Skoler

Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	7 min 0.5 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Kollåsen skole (1-3 kl.)	21 min
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	6 min 2.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	15 min 1.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	5 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Møller Bil Bergen	8 min
AutoCenteret, Bergen	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

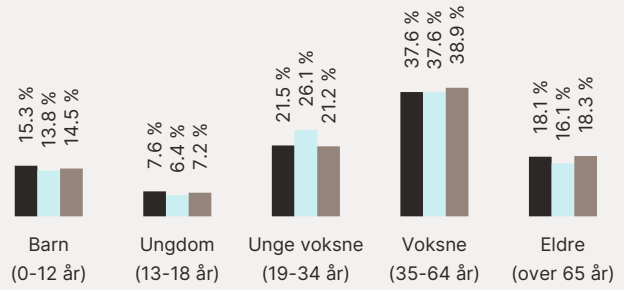
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsligrenda/Storåsen	1 059	454
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rolland-Ulsetåsen barnehage (1-5 ... 64 barn	11 min 0.8 km
Selegrend barnehage (1-4 år) 18 barn	11 min 1 km
Liakroken barnehage (1-6 år) 93 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Gullgruven	12 min
Kiwi Rolland PostNord	13 min 1 km

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. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

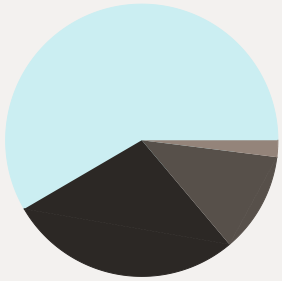
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Storåsen borettslag balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Storåsen skole, knøttebane Ballspill	7 min 0.5 km
Family Sports Club Åsane	7 min
SKY Fitness Åsane	13 min

Boligmasse

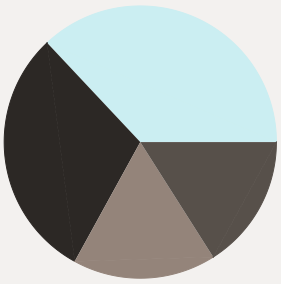


- 28% enebolig
- 59% rekkehus
- 2% blokk
- 12% annet

Varer/Tjenester

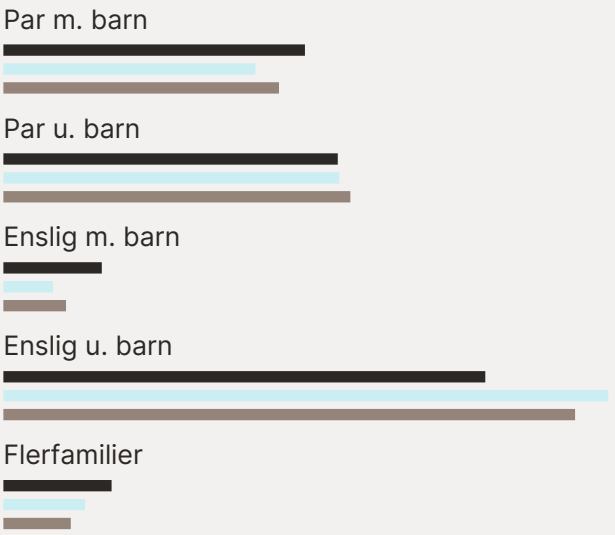
Gullgruven	12 min
Vitusapotek Gullgruven	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

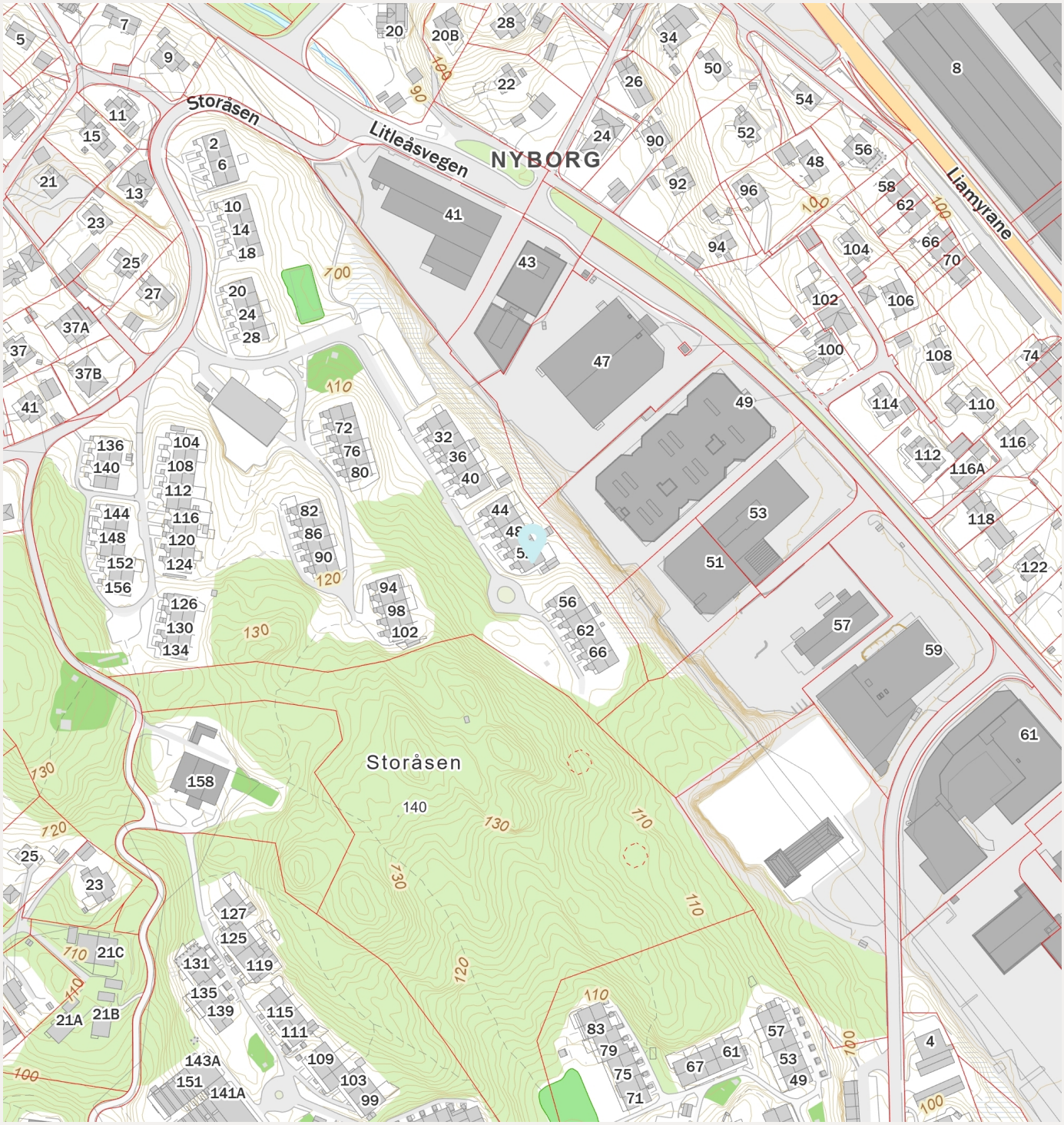


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	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





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

Vedtekter

for Storåsen borettslag org nr 953 007 762, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. mai 1972, endret på generalforsamling 18. april 1988, 6. april 1992, 25. april 2005, 18.03.2013, 20.11.2013 og sist endret 19.04.2023 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Storåsen 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.

(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. Når det gjelder oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller andre tekniske/elektriske installasjoner vil styret kunne gi skriftlig samtykke uten å innhente samtykke fra generalforsamlingen som i vedtektenes punkt 8-3 (2), med mindre det foreligger særskilte forhold ved tiltaket som ønskes igangsatt. Dersom en andelseier ønsker å foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som vil gripe inn i den bærende delen av en bærende konstruksjon, felles rør, ledninger og anlegg må det vurderes om samtykke etter vedtektenes pkt 8-3 (2) er nødvendig.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. 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 fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseier plikter å gjennomføre maling av utvendige vegger og vinduskarmer når styret gir pålegg om dette. Borettslaget bestemmer farge og bekoster malingen og malingsredskapene. Dersom pålegg om maling ikke etterkommes innen fristen, kan styret gi andre i oppdrag å utføre arbeidet, og kreve kostnadene ved dette dekket av andelseier.

(4) For bygningsmessige konstruksjoner som utgjør en ombygging, påbygging eller annen endring av bygg eller grunn, som ikke er en del av den originale bygningsmasse, og som er initiert av andelseiere, vil andelseierne ha det fulle og hele vedlikeholdsansvaret.

I den grad det vil påløpe ekstrakostnader som følge av en andelseiers ombygging, påbygging eller annen endring av bygg eller grunn når den originale bygningsmasse skal vedlikeholdes, skal denne kostnaden dekkes av andelseieren.

Dersom ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn medfører skade på den øvrige bygningsmasse eller eiendommen for øvrig, vil dette medføre erstatningsansvar for andelseieren overfor laget. Påbygg eller frittstående bygg som er initiert av andelseiere er ikke dekket gjennom borettslagets forsikring av bygningsmassen.

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

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll.

Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

(8) 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.

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

(10) 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.

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf

borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de 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 av 17. desember 1976 nr 100.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

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, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

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

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

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

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

10. Instruks valgkomité

1. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.
2. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.
3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.
4. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomiteen innstille seg selv til gjenvalg.
5. Ved fra fall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
6. Styret i borettslaget plikter å sørge for at valgkomitéen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes generalforsamling der det skal foretas valg til tillitsverv.
7. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.
8. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Storåsen borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomiteen velger ikke å innstille en person som sel ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
9. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å åta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
10. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomiteens leder innkalle valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.
11. Det skal føres protokoll fra valgkomitéens møter som underskrives av de fremmøtte.
12. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
13. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.
14. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen.
15. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
16. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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.

13. Dugnadsarbeid og parkering

13- 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.

13 – 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 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

STORÅSEN BORETTSLAG

Dato: Onsdag 18.06.2025 kl: 18.00

Sted: Storstuen.

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker alle vel møtt. Styret 13.06.2025

Klipp av- leveres ved inngangen:

Ekstraordinær generalforsamling, i Storåsen borettslag, 18.06.2025

Navn: _____ Andel 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 og antall fullmakter (antall andeler representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Saker. Rehabilitering og finansiering

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i henhold til vedtektene punkt 9-2.2

Med henvisning til vedtak i ekstraordinær generalforsamling 05.05.2025 bes generalforsamlingen om å ta stilling til følgende saker:

Sak 1. Finansiering av rehabilitering.

Med henvisning til vedtak i ekstraordinær generalforsamling 05.05.2025 skal generalforsamlingen stemme over følgende:

Styret gis fullmakt til lånopptak med ramme kr. 64 millioner til dekning av kostnader til vedtatt fasaderehabilitering.

Styrets innstilling: For gjennomføring av vedtatt prosjektomfang anbefales det at forslaget godkjennes.

Vedtaket krever 2/3 flertall. Dersom det ikke oppnås tilstrekkelig flertall, bortfaller vedtaket fra 05.05.2025.

Sak 2. Finansiering av balansert ventilasjon.

For at flest mulig skal få anledning til valg av balansert ventilasjon har styret besluttet at andelseiere skal tilbys finansiering via borettslaget. Det presiseres at tilleggslån i sin helhet skal betjenes av de som velger balansert ventilasjon.
Generalforsamlingen skal stemme over følgende:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til lånopptak med ramme kr. 9,3 millioner som skal benyttes til finansiering av privat tilvalg, balansert ventilasjon.

Styrets innstilling: Balansert ventilasjon er en viktig oppgradering både for bygg og beboere. For å tilrettelegge for at flest mulig skal ha anledning til å velge dette anbefales det at forslaget godkjennes

Vedtaket krever 2/3 flertall. Dersom det ikke oppnås tilstrekkelig flertall, bortfaller mulighet for finansiering av tilvalg via borettslaget.

Sak 3. Nye altaner.

Utvidelse/endring av altan over inngangsparti, i henhold til vedlagte tegninger.

Styrets innstilling: Ved totalrehabilitering av altaner i vedtatt prosjekt anbefales det at ny løsning godkjennes.

Dersom det ikke oppnås 2/3 flertall, beholdes vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling 05.05.2025 uten endring av altan.

Vedlegg:

- Langtidsbudsjett.
- Illustrasjoner, nye altaner.

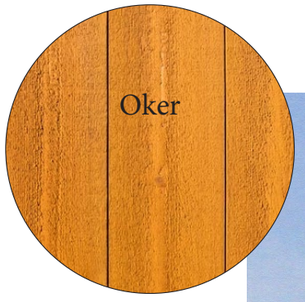
Langtidsbudsjett med prognose for utvikling av felleskostnade

0438 - Storåsen Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling

Forutsetninger: Utgangspunktet er budsjett 2025.
Rehabiliteringskostnad på 65 mill med låneopptak på 63 mill. Vi forutsetter 4 % i generell årlig prisstigning. Nytt lån i august 2025 med utbetalinger ca hvert kvartal. Siste utbetaling i august 2026. Avdragsfritt til hele lånet er utbetalt. Første utbetaling i august 2025. Budsjettert med en flytende rente på 5%. Nedbetalingstid 30 år. Ikke tatt hensyn til tv/bredbånd 499 kr/mnd i felleskostnaderne.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Felleskostjustering	**0,00 %**	**20,00 %**	**19,00 %**	**10,00 %**	**5,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**
Låneopptak	**38 000 000**	**25 000 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Rehab./invest.	**40 000 000**	**25 000 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Disp.midler 1/1	4 345 882	2 720 128	1 869 806	883 022	589 151	594 063	715 573	955 364	1 315 093	1 905 050
Disp.midler 31/12	**2 720 128**	**1 869 806**	**883 022**	**589 151**	**594 063**	**715 573**	**955 364**	**1 315 093**	**1 905 050**	**2 734 442**
Gjsn. Felleskostn.	**6 441**	**7 729**	**9 198**	**10 118**	**10 623**	**10 942**	**11 270**	**11 608**	**12 073**	**12 556**
Økning i kr.	0	1 288	1 469	920	506	319	328	338	464	483

Tegninger, nye altaner.



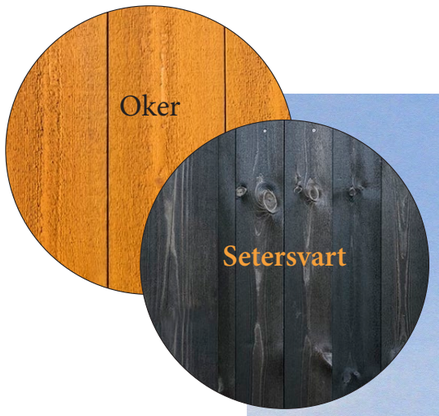


Dør+vindu
NCS 1604-Y22R

1

Møre og Royal oker-stående kledning - spiler på øvre del
Spiler på stående kledning på bodvegger. Stående kledning-dobbelfals rettkant. Moderne og vakker. Vindu og dør i fin balanse med fasade.

KALE
IDOS
COPE



Vindu
Dempet svart
S8500-N

Ytterdør
NCS 5020-Y80R

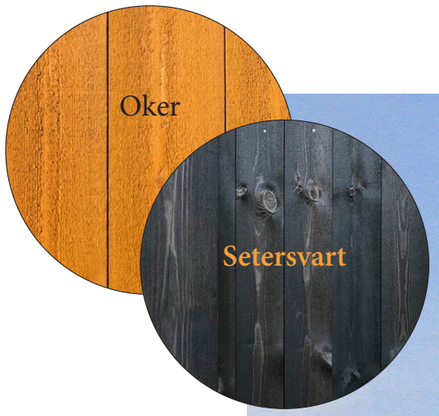
Boddør
Varmgrå
NCS 3504-Y19R



2

Møre og Royal oker-liggende vestlandskledning oppe - stående kledning nede
Gode proporsjoner og spill i klendingen. Variasjon i dørfarger.

KALE
IDOS
COPE





Dør+vindu
NCS 1604-Y22R

3

Møre og Royal svart-liggende vestlandskledning oppe - stående kledning nede
Her blir adkomstsituasjon lys og inviterende og husene
får veldig gode proporsjoner!

KALE
IDOS
COPE

REKKVERK

Her vises rekkverk med liggende og stående trespiler og med og uten glassfelt.
Fint og variert!



KALE
IDOS
COPE

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I STORÅSEN BORETTSLAG

Tid og sted: Torsdag 16. april 2026, kl. 19 på Storåsen skole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Godkjenning av innkalling
2. Konstituering
    a. Valg av møteleder
    b. Valg av referent
    c. Valg av protokollunderskrivere og tellekorps
    d. Opptak av navnefortegnelse/stemmeberettigede
    e. Godkjenning av saksliste
3. Styrets årsrapport 2025 samt prosjektnotat fra prosjektleder for rehabiliteringen (årsrapport og prosjektnotat er kun til orientering)
4. Årsregnskap 2025/budsjett 2026 (budsjett 2026 er kun til orientering)
5. Godtgjørelse til styret periode 2025/2026
6. Valg av nytt styre og ny valgkomité
7. Sak fra beboer i nr. 136
8. Sak fra beboer i nr. 104

Vel møtt!

For styret i Storåsen borettslag,

FULLMAKT GENERALFORSAMLING 2026:

(bruk blokkbokstaver)

Jeg gir herved _____ fullmakt til å stemme på

vegne av _____, Storåsen nr.: _____

Signatur fra fullmaktsgiver:

3. ÅRSRAPPORT 2025 FOR STORÅSEN BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Storåsen borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasje) når disse skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.
Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.
Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Vidar Eldholm
Nestleder: Erik Wiik
Styremedlemmer: Ksenia Lablokova, Sandra Malt og Lene-Katrin Rasmussen
Varamedlemmer: Merete Moberg og Morten Klokkeide

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter hvor i alt 74 protokollerte saker har vært behandlet. 4 av disse sakene har vært saker om godkjenning av nye andelseiere. Vi har hatt 2 ekstraordinære generalforsamlinger.
Styret har i tillegg til ordinære styremøter gjennomført 7 møter med BOB, bank og prosjektleder. Styret har også i samarbeid med prosjektleder Kjetil Myhre gjennomført 2 informasjonsmøter for beboere.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

2.3 Større vedlikeholdsprosjekt som er oppstartet

Prosjekt rehabilitering er igangsatt. Prosjektet omfatter bl.a. ny kledning, utlekting og ekstra isolasjon på endevegger og baksidevegger, nye vinduer, boddører og nye terrasser. Skyvedør mellom stue og altan og balansert ventilasjon som frivillig tilvalg. Se egen rapport fra prosjektleder for detaljer om rehabiliteringen.

I tillegg til den pågående rehabiliteringen har vi gjennomført service på samtlige garasjeporter.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Styret jobber med å kartlegge kostnader for å øke strømkapasiteten til elbillading i borettslaget.

2.5 Informasjonsarbeid

Styret sender ut informasjon til beboere ca 1 gang pr måned. Nyhetsbrevene inneholder aktuelle nyheter om borettslaget, og informasjon om hva styret jobber med. I rehabiliteringsperioden sender i tillegg prosjektleder ut egne nyhetsbrev.

2.6 Bygg

Det har i denne perioden kun blitt utført kritisk nødvendig vedlikehold.

3. Lagets drift og økonomi

1. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag.
Borettslagets revisor er KPMG AS.

2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 78 like leiligheter fordelt på 13 rekker, samt 2 garasjer og en redskapsbod.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko hos Gjensidige. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel ved skader er kr. 10.000,-

I 2025 hadde vi 2 forsikringssaker på grunn av lekkasjer rundt pipe.

3. Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2025 har 4 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:
3.800.000,-
3.150.000,-
3.850.000,-
3.800.000,-

Snittpris 3.650.000,-

4. Økonomi

1. Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet ikke 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.

2. Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet ble oppgjort med et *underskudd* på kr. 8 110 320**.** Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

3. Årets endring i de disponible midlene ble *positiv* med kr. 3 356 676 til 7 728 155

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

   Det ble i 2025 gjennomført en fellesdugnad. Det har også vært utført et stort antall timer dugnad av enkeltpersoner.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

6. Forutsetning om fortsatt drift

   Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø

   Borettslaget har ingen ansatte.

8. Likestilling

   Borettslaget har ingen ansatte.
   Styresammensetning: Styret består av 3 kvinner og 2 menn, samt 1 kvinnelig og 1 mannlig varamedlem. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

9. Forurensning av det ytre miljø

   Borettslaget har en egen avfallsstasjon for papp/pair, plast, glass- og metall, samt 2 containere for restavfall.

10. Prosjektnotat fra prosjektleder for rehabiliteringen
(se neste 3 sider)

Storåsen borettslag

19.03.2026

Prosjektnotat, fasaderehabilitering Storåsen borettslag

Prosjektets varighet:

Kontraktsfestet oppstartsdato 15.08.2025, med sluttdato 30.11.2026.
Kontrakten gir entreprenør rett til fristforlengelse etter følgende forutsetninger:
Dato for Ferdigbehandlet byggesak, avvik og tilleggsarbeid, mengdereguleringer.
Ny sluttdato justert for overstående er månedsskifte mars/april 2027.

Fremdrift:

Total ferdiggrad pr 19.03.26: 25% inkludert endringer og tilleggsarbeid.
Ferdigbefaringer gjennomføres fortløpende pr rekke.

- Rekke A og B; ferdigbefaring er gjennomført.
- Rekke C; ferdigbefaring like over påske.

For generell informasjon om fremdrift; se vedlagt fremdriftsplan.

Økonomi:

Borettslaget har en vedtatt låneramme på kr. 64 mill. Budsjett for prosjektet er kr 63 mill.
Påløpte kostnader pr 19.03.26 er totalt kr. 17 789 105,- som utgjør 28% av prosjektets totale budsjett.
Prosjektregnskap er vedlagt.

Kjetil Myhre
BOB BBL
Tlf. 934 87 462
E-post: kjetil.myhre@bob.no

Fremdriftsplan Storåsen BRL. Trinn 1 - 5

| Måned | Januar | | | | | Februar | | | | Mars | | | | April | | | | Mai | | | | Juni | | | | Juli | | | | August | | | | September | | | | Oktober | | | | November | | | | Desember | | | | Januar | | | | Februar | | | | Mars | | | | | April | | | |
|---|---|---

Regnskap - Storåsen borettslag

Prosjekt 240207 - Storåsen brl-Fasaderehabilitering

Rev. 19.03.2026

			Alle summer inkl. mva				
Konto	Beskrivelse	Utførende	**Budsjett**	Fakturert 2025	Fakturert 2026	Fakturert 2027	**Totalt fakturert**
	ENTREPRISE KOSTNADER						
9290	Total entreprenør	Byggmester Hitland AS	50 992 758	8 323 819	6 274 210		14 598 029
							-
		Delsum	*50 992 758*	8 323 819	6 274 210		**14 598 029**
	GENERELLE KOSTNADER						
	FASE 1						
9041	Grunnlag tilbud, utsendelse/innhenting og evaluering	BOB					
	Utarbeide kontrakt og avholde kontraktsmøte						
9036	Ekstern konsulent hjelp						
9081	Bergen Kommune-Byggesaksgebyr			283 000			283 000
	FASE 2						
9042	Byggherreombud / kontroller a kr 000000 (fastpris pr mnd)	BOB	2 420 000	895 328	257 362		1 152 690
9041	Deltakelse på diverse møter	"					
"	Utarbeidelse av SHA plan (fastpris)	"					
	FASE 3						
9041	Avslutning av prosjektet etter ferdigstillelse	"					
		Delsum	**2 420 000**	1 178 328	257 362		**1 435 690**
	SPESIELLE KOSTNADER						
9202	Diverse:	Tillegg, endringsordrer	5 341 276	79 500	1 564 938		1 644 438
9205	Lønns & pristigning		1 529 783		110 948		110 948
9202	Avsetning til mengderegulering		2 549 638				
		Delsum	**9 420 696**	79 500	1 675 886		**1 755 386**
	TOTALSUM		**62 833 454**	9 581 647	8 207 458		**17 789 105**

4. Årsregnskap 2025/Budsjett 2026

Se eget vedlegg

5. Godtgjørelse til styret for periode 2025/2026

Styrets innstilling for styrehonorar i perioden 2025/26 er pålydende:

Kr. 240.000,- for ordinært styrearbeid. Beløpet fordeles mellom styremedlemmer. Styret bestemmer selv fordelingen.

Kr. 60.000,- for ekstraordinært styrearbeid i forbindelse med rehabiliteringen.

Varamedlemmene kommer i tillegg og godtgjøres med 750,- kr pr styremøte de har deltatt på.

6. Valg av nytt styre

Valgkomiteen har jobbet med å finne kandidater som skal velges på årets generalforsamling.

Arbeidet har bestått av samtaler med sittende styre, vurdering av kontinuitet og fornyelse, samt dialog med nye aktuelle kandidater.

På bakgrunn av dette ligger valgkomiteen fram følgende enstemmig innstilling:

a) Valg av styreleder (2 år)

Erik Wiik

b) Valg av 2 styremedlemmer (2 år)

Ksenia Lablokova
Sandra Malt

c) Valg av 1 styremedlem (1 år). Dette valget skal kun gjennomføres dersom ett av nåværende styremedlemmer som ikke står på valg blir valgt til styreleder.

Anda Ovesen

d) Valg av 2 varamedlemmer (1 år)

Merete Moberg
Ingvild Tertnes Nystad

Sak 7: Sak fra beboer i nr. 104

Vi ønsker å søke om tillatelse til å sette inn et nytt vindu i Storåsen 104. Se vedlegg for forslag.

Vinduet planlegges plassert på endevegg mot bilvei og vil ha målene 140cm x 220cm. Det vil bli utført i samme stil, farge og materiale som de nye vinduene, slik at fasadens helhetsinntrykk bevares. Ønsket er å få dette på plass samtidig som renoveringen av fasaden pågår.

Tiltaket gjøres for å bedre lysforholdene i huset og er planlagt slik at det ikke vil være til sjenanse for andre beboere når det gjelder innsyn, utsyn, støy eller lysforhold. Vi ønsker også å understreke at arbeidet vil bli utført av autoriserte fagfolk og i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

Vi håper på en positiv behandling av søknaden. Eventuelle krav fra borettslaget eller kommunen vil selvsagt bli fulgt.

(Se bilder på de neste 3 sidene)







Styret mener:

Denne saken er svært lik sak nr. 8, men vinduet har ulike mål og plassering sammenlignet med sak nr. 8. Saken krever derfor et eget vedtak på generalforsamlingen. Styret sitt synspunkt er det samme for begge sakene.

I henhold til vedtektene, krever denne saken 2/3-dels flertall. Styret stiller seg nøytral til forslaget fra beboer, men ønsker å påpeke følgende:

- Alle kostnader med kommunal søknad og prosjektering må betales av beboer.

- Et vedtak skaper presedens for resten av borettslaget, men ingen garanti for at kommunen vil godkjenne samme inngrep i andre boenheter.

- I henhold til vedtektene vil andelseiere være økonomisk ansvarlig for vedlikehold av vinduet og evt. skader på bygningsmasse som oppstår som en følge av arbeidet eller installasjonen.

Forslag til vedtak:
Styret stiller seg nøytralt til forslaget

Sak 8: Sak fra beboer i nr. 136

(se søknad med illustrasjoner på de 2 neste sidene)

SØKNAD OM VINDU I ENDEVEGG

Hus nr. 136 Kjell Havre søker herved om å få installere et vindu

i endevegg mot nord, kostnaden dekkes av huseier.

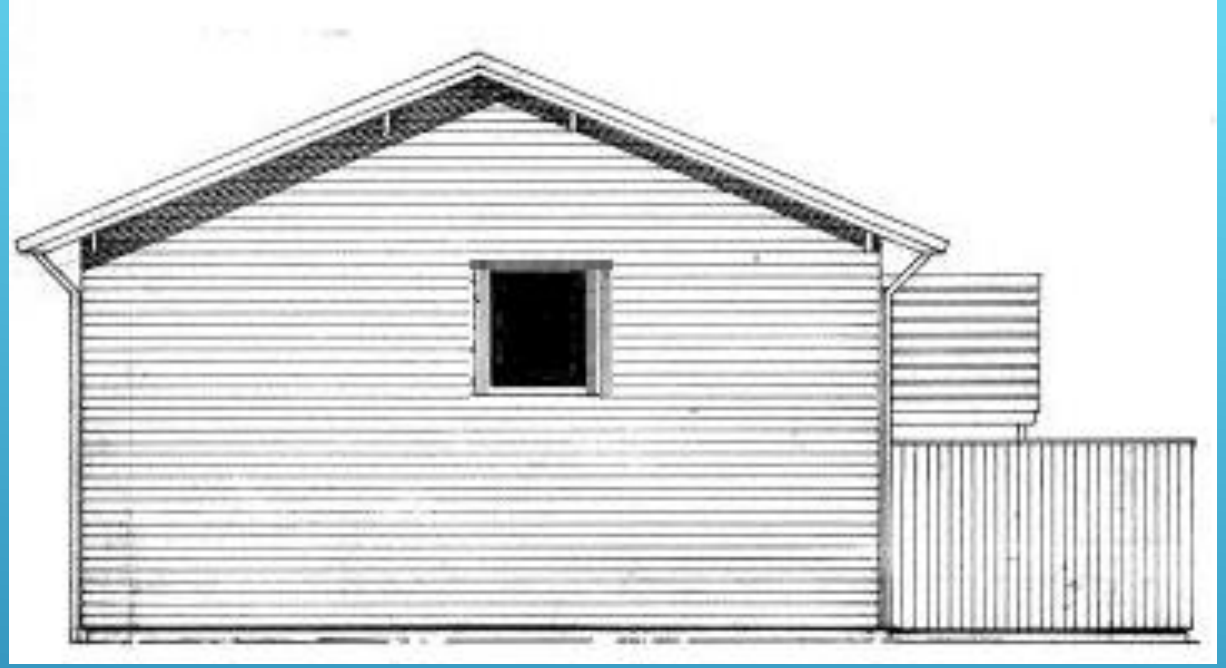
Jeg har flott utsikt mot Myrdal-Veten som kun kan benyttes fra terrassen, ved å installere vindu i stuen vil dette kunne nytes fra stuen og også bidra til en lysere stue.

Endeveggene er i dag store kjedelige flater, et slikt vindu vil bekle og bryte ned denne store flaten.

Dette vil ikke forringe verdien av alle rekkehusene men heller øke verdien.

Vedlagt skisser.

Spania 6. mars 2026







Spania 6. mars 2026

Styret mener:

Denne saken er svært lik sak nr. 7, men vinduet har ulike mål og plassering sammenlignet med sak nr. 7. Saken krever derfor et eget vedtak på generalforsamlingen. Styret sitt synspunkt er det samme for begge sakene.

I henhold til vedtektene, krever denne saken 2/3-dels flertall. Styret stiller seg nøytral til forslaget fra beboer, men ønsker å påpeke følgende:

- Alle kostnader med kommunal søknad og prosjektering må betales av beboer.

- Et vedtak skaper presedens for resten av borettslaget, men ingen garanti for at kommunen vil godkjenne samme inngrep i andre boenheter.

- I henhold til vedtektene vil andelseiere være økonomisk ansvarlig for vedlikehold av vinduet og evt. skader på bygningsmasse som oppstår som en følge av arbeidet eller installasjonen.

Forslag til vedtak:
Styret stiller seg nøytralt til forslaget

Storåsen Borettslag

2025

Resultatregnskap 2025

Storåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	6 697 986	6 494 950	6 750 496	7 896 376
Andre inntekter	3	166 120	150 783	63 500	140 000
Sum inntekter		**6 864 106**	**6 645 733**	**6 813 996**	**8 036 376**
Driftskostnader					
Dugnad		16 388	16 425	55 000	55 000
Styrehonorar	4, 5	257 250	233 840	220 000	247 250
Arbeidsgiveravgift	4	38 583	35 287	33 000	38 000
Avskrivninger	6	194 854	194 854	194 853	163 685
Felles strøm og varme		218 105	190 927	170 000	250 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 510 074	1 386 128	1 504 000	1 666 500
Andre driftskostnader	7	784 300	707 761	755 000	740 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	71 780	12 490	45 000	75 000
Vedlikehold	9	116 407	104 988	495 000	145 000
Rehabilitering	10	10 055 074	384 078	0	38 000 000
Forretningsførsel		176 063	166 686	173 850	183 050
Revisjonshonorar		15 750	15 000	15 825	16 250
Andre konsulenthonorarer		0	57 038	0	0
Kontingent		23 400	23 400	23 400	27 300
Forsikring		377 981	329 777	393 000	458 000
Sum driftskostnader		**13 856 009**	**3 858 679**	**4 077 928**	**42 065 035**
Driftsresultat		**-6 991 903**	**2 787 054**	**2 736 068**	**-34 028 659**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		205 195	171 086	12 000	12 000
Andre renteinntekter		247	206	0	0
Andre finansinntekter		36 234	32 858	31 000	31 000
Sum finansinntekter		**241 675**	**204 151**	**43 000**	**43 000**
Rentekostnader lån		1 359 069	1 401 512	1 364 350	1 780 000
Andre rentekostnader		1 024	0	0	0
Sum finanskostnader		**1 360 093**	**1 401 512**	**1 364 350**	**1 780 000**
Resultat av finansposter		**-1 118 418**	**-1 197 361**	**-1 321 350**	**-1 737 000**
Resultat		**-8 110 320**	**1 589 692**	**1 414 718**	**-35 765 659**
Til/fra udekket tap		-8 110 320	1 589 692	0	0
Sum disponeringer		-8 110 320	1 589 692	0	0

Balanse pr. 31.12.2025

Storåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	13 635 972	13 635 972
Parkeringsplasser	6	3 158 733	3 158 733
Tomt	11, 12	1 024 000	1 024 000
Andre driftsmidler	6	289 123	483 977
Sum varige driftsmidler		**18 107 829**	**18 302 682**
Sum anleggsmidler		**18 107 829**	**18 302 682**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	-817
Forskuddsbetalte kostnader		273 813	246 461
Andre fordringer		69 917	44 476
Sum fordringer		**343 730**	**290 121**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		10 805 543	4 504 954
Skattetrekk		2 352	2 206
Sum bankinnsk. og kontanter		**10 807 895**	**4 507 160**
Sum omløpsmidler		**11 151 625**	**4 797 280**
SUM EIENDELER		**29 259 453**	**23 099 962**

Balanse pr. 31.12.2025

Storåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital		**7 800**	**7 800**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-14 508 684	-6 398 363
Sum opptjent egenkapital		**-14 508 684**	**-6 398 363**
SUM EGENKAPITAL	**13**	**-14 500 884**	**-6 390 563**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	35 859 667	24 587 525
Borettsinnskudd	12	4 477 200	4 477 200
Sum langsiktig gjeld		**40 336 867**	**29 064 725**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		80 378	60 378
Leverandørgjeld		3 039 332	86 505
Skyldige off. myndigheter		35 459	33 944
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		230 000	220 000
Påløpne renter		6 912	7 511
Annen kortsiktig gjeld		31 389	17 463
Sum kortsiktig gjeld		**3 423 470**	**425 801**
SUM GJELD		**43 760 337**	**29 490 526**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**29 259 453**	**23 099 962**

Bergen,
Styret for Storåsen Borettslag

Vidar Eldholm Styrets leder	Sandra Træland Malt Styremedlem	Erik Khan Wiik Styremedlem
Lene-Katrin Rasmussen Styremedlem	Ksenia Iablokova Styremedlem	

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	6 029 712	5 747 976	6 028 776	7 246 512
3804	Utleie garasjeplasser	82 500	82 800	88 200	82 800
3812	Utleie parkeringsplasser	118 710	124 180	100 000	100 000
3816	TV/Internett	467 064	539 994	533 520	467 064
Sum felleskostnader		**6 697 986**	**6 494 950**	**6 750 496**	**7 896 376**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	160 260	135 483	43 500	140 000
3846	Utleie av felleslokale	5 860	15 300	20 000	0
Sum andre inntekter		**166 120**	**150 783**	**63 500**	**140 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	247 250	220 000	220 000	247 250
5331	Avsetning styrehonorar	10 000	13 840	0	0
Sum styrehonorar		**257 250**	**233 840**	**220 000**	**247 250**

Note 6 - Andre eiendeler

	Skilt	Postkasser
Anskaffelseskost pr.01.01	33 599	20 300
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 599	20 300
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 599	20 300
Bokført verdi pr.31.12	0	0
Anskaffelsesår	2009	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0

	lekeplass 2012	Ladestasjon el-bil	Utvidelse Parkeringsarea l 2016	Gressklippere 2 stk
Anskaffelseskost pr.01.01	167 625	147 750	2 263 000	19 101
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	167 625	147 750	2 263 000	19 101
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	167 625	147 750	0	19 101
Bokført verdi pr.31.12	0	0	2 263 000	0
Anskaffelsesår	2012	2014	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ladestasjoner 2017	Utvidelse parkeringsarea l 2017	Varmepumpe - Fujitsu 2018	Gressklipper R 213c Rider
Anskaffelseskost pr.01.01	262 276	895 733	27 499	34 990
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	262 276	895 733	27 499	34 990
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	262 276	0	27 499	34 990
Bokført verdi pr.31.12	0	895 733	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	NorEngros - 50 stablestoler	Tilhenger 2019	Fotballbane 2019	Ladeanlegg - utvidelse 2021
Anskaffelseskost pr.01.01	22 687	26 324	356 250	269 844
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 687	26 324	356 250	269 844
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	3 760	35 625	53 968
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 687	26 010	237 500	247 357
Bokført verdi pr.31.12	0	313	118 750	22 487
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	2	1

	Utvidelse ladeanlegg 2022	Demo Gulvvasker
Anskaffelseskost pr.01.01	487 134	20 625
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	487 134	20 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	97 374	4 125
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	349 186	11 000
Bokført verdi pr.31.12	137 947	9 625
Anskaffelsesår	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	3

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	3 899	7 515	5 000	5 000
6300	Møtekostnader	455	1 272	2 000	2 000
6326	Snømåking og salting	113 425	90 416	107 500	107 500
6335	Containerleie/ -tømming	14 370	14 723	15 000	15 000
6336	HMS	23 906	23 906	27 000	27 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	649	678	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	0	0	10 000	10 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	10 000	10 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	11 565	11 565	30 000	30 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	3 223	10 628	15 000	15 000
6370	Garasjer	75 687	2 824	5 000	5 000
6371	Grendahus/miljøkafe	0	0	15 000	0
6375	TV/Internett	470 052	511 290	474 000	474 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	2 000	2 000
6391	Diverse serviceavtaler	15 590	16 734	25 000	25 000
6630	Egenandel ved skade	34 000	0	0	0
6800	Kontorkostnader	964	1 963	0	0
6845	Kopiering	2 271	0	0	0
6860	Kursutgifter	0	7 550	5 000	5 000
6940	Porto	0	0	500	500
7000	Drivstoff	5 038	0	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	823	1 718	2 000	2 000
7779	Andre gebyr	2 460	1 875	0	0
7782	Kostnader bomiljø	2 256	3 095	0	0
7790	Andre kostnader	3 667	0	0	0
7791	Øredifferanser	0	9	0	0
Sum driftskostnader		**784 300**	**707 761**	**755 000**	**740 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	0	127	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	8 100	0	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	9 026	9 527	3 000	3 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	51 806	0	0	0
6540	Inventar	0	505	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	399	20 000	50 000
6553	Abonnement og lisenser	2 848	1 932	12 000	12 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**71 780**	**12 490**	**45 000**	**75 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	110 000	0
6602	Vedlikehold rør og sanitær	25 000	75 514	50 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	17 719	0	20 000	20 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	25 980	20 910	45 000	45 000
6608	Vedlikehold garasjer	41 420	0	0	0
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	0	30 000	0
6614	Vedlikehold maling	0	1 603	120 000	10 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	6 961	10 000	10 000
6616	Vedlikehold tak	6 288	0	10 000	10 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	100 000	0
Sum vedlikehold		**116 407**	**104 988**	**495 000**	**145 000**

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

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6650	Rehabilitering	0	0	0	38 000 000
9035	Honorar byggteknisk etc.	306 930	46 250	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	1 061 826	337 828	0	0
9081	Gebyr kommune,byggesak,konsesj	283 000	0	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	79 500	0	0	0
9290	Totalentreprise	8 323 818	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**10 055 074**	**384 078**	**0**	**38 000 000**

Note 11 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	13 635 971	1 024 000
Anskaffelseskost pr.31.12	13 635 971	1 024 000
Bokført verdi pr.31.12	13 635 971	1 024 000
Anskaffelsesår	1986	1985

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	40 336 867	29 064 725
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	14 659 972	14 659 972

Note 13 - Egenkapital.

Egenkapitalfordeling	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andelskapital	7 800	7 800
Egenkapital borettslaget (udekket tap)	-14 508 684	-6 398 363
Sum egenkapital	**-14 500 884**	**-6 390 563**

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

Note 14 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 22 år		
Opprinnelig 2022	27 097 830	
Nedbetalt tidligere	2 510 305	
Nedbetalt i år	727 858	
Lånesaldo 31.12		23 859 667
Beregnet innfrielsesdato: 04.01.2044		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 2 år		
Opptak 2025	12 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		12 000 000
Beregnet innfrielsesdato: 09.07.2027		
Sum langsiktig gjeld		**35 859 667**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 191 192

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267291226	78	305 893	23 859 654
	2	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267327298	78	153 846	11 999 988

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**4 371 479**	**3 283 668**
Periodens resultat	-8 110 320	1 589 692
Årets avskrivninger	194 854	194 854
Avdrag lån	11 272 142	-696 735
Endring i disponible midler	**3 356 676**	**1 087 811**
Disponible midler 31.12.	**7 728 155**	**4 371 479**

Resultat med budsjett BOB
Storåsen Borettslag

År: 2026 Periode: Mars Enhet: Heltall Valuta: NOK

	Regnskap pr 31.03.2026	Regnskap pr 31.03.2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027
Felleskostnader	1 981 164	1 674 554	7 896 376	0
Andre inntekter	42 397	41 531	140 000	0
Sum inntekter	**2 023 561**	**1 716 085**	**8 036 376**	**0**
Dugnad	2 025	0	55 000	0
Styrehonorar	0	0	247 250	0
Arbeidsgiveravgift	286	0	38 000	0
Avskrivninger	48 087	48 713	163 685	0
Felles strøm og varme	56 776	41 546	250 000	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt	401 514	378 685	1 666 500	0
Andre driftskostnader	171 566	206 610	740 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7 788	32 402	75 000	0
Vedlikehold	0	6 288	145 000	0
Rehabilitering	4 265 074	100 625	38 000 000	0
Forretningsførsel	45 655	43 273	183 050	0
Revisjonshonorar	16 250	15 750	16 250	0
Kontingent	27 300	23 400	27 300	0
Forsikring	103 997	87 708	458 000	0
Sum driftskostnader	**5 146 317**	**985 000**	**42 065 035**	**0**
Driftsresultat	**-3 122 756**	**731 086**	**-34 028 659**	**0**
Renteinntekter bank	0	0	12 000	0
Andre renteinntekter	0	247	0	0
Andre finansinntekter	0	0	31 000	0
Sum finansinntekter	**0**	**247**	**43 000**	**0**
Rentekostnader lån	0	0	1 780 000	0
Sum finanskostnader	**0**	**0**	**1 780 000**	**0**
Resultat av finansposter	**0**	**247**	**-1 737 000**	**0**
Resultat	**-3 122 756**	**731 332**	**-35 765 659**	**0**
Årets avskrivninger	48 087	48 713	163 685	0
Opptak lån	0	0	38 000 000	0
Avdrag lån	0	0	-821 000	0
Sum andre poster som påvirker disp.midl.	**48 087**	**48 713**	**37 342 685**	**0**
Endring disponible midler	**-3 074 670**	**780 046**	**1 577 026**	**0**

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 Storåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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: I4VAS-EEYK5-V643M-XRIPX-0TWJZ-L3YG8

© 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 Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

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

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I4VAS-EEYK5-V643M-XRIPX-0TWJZ-L3YG8

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."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-23 20:35:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I4VAS-EEYK5-V643M-XRIPX-0TWJZ-L3YG8

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.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

STORÅSEN BORETTSLAG

Sted: Storåsen skole

Dato: 16.4.2026

Møtet ble åpnet av:Vidar Eldholm

Til stede fra styret:Vidar Eldholm. Erik Wiik, Ksenia Lablkova, Sandra Malt, Lene-Katrin Rasmussen, Morten Klokkeide, Merete Moberg

Til stede fra BOB: Kjetil Myhre (Prosjekt rehabilitering)

1. Godkjenning av innkalling

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

2. Konstituering

a) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Vidar Eldholm

Vedtak: Godkjent

b) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Erik Wiik

Vedtak: Godkjent:

c) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver:
Stian Solberg
Morten Runhovde

Vedtak: Godkjent

d) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:
Camilla Grindheim
Ellen Sætre

Vedtak: Godkjent

e) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 40

+ Antall fullmakter: 5

= Antall stemmeberettigede: 45

f) Godkjenning av saksliste

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

Vedtak: Godkjent

4.Godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Godkjent

5.Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag: Styrets innstilling for styrehonorar i perioden 2025/26 er pålydende: Kr. 240.000,- for ordinært styrearbeid. Beløpet fordeles mellom styremedlemmer. Styret bestemmer selv fordelingen. Kr. 60.000,- for ekstraordinært styrearbeid i forbindelse med rehabiliteringen. Varamedlemmene kommer i tillegg og godtgjøres med 750,- kr pr styremøte de har deltatt på.

Vedtak: Godkjent

6.Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Forslag til kandidater:

Forslag: Erik Wiik Valg av styreleder (2 år)

b) Valg av 2 styremedlemmer (2 år)

Forslag: Ksenia Lablokova

Forslag: Sandra Malt

c) Valg av 1 styremedlem (1 år). Dette valget skal kun gjennomføres dersom ett av nåværende styremedlemmer som ikke står på valg blir valgt til styreleder.

Forslag: Anda Ovesen

d) Valg av 2 varamedlemmer (1 år)

Forslag: Merete Moberg

Forslag: Ingvild Tertnes Nystad

Vedtak: Godkjent

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn
Styreleder 2 år	Erik Wiik
Nestleder 2 år	Sandra Malt
Styremedlem 1 år	Lene-Katrin Rasmussen
Styremedlem 2 år	Ksenia Lablokova
Styremedlem 1 år	Anda Ovesen
Varamedlem	Merete Moberg
Varemedlem	Ingvild Tertnes Nystad

7.Sak fra beboer i 104

Sak 7: Sak fra beboer i nr. 104 Vi ønsker å søke om tillatelse til å sette inn et nytt vindu i Storåsen 104.

Vedtak
Ja: 38
Nei: 7
Blank:
Vedtak: Godkjent

Sak 8: Sak fra beboer i nr. 136

Sak 8: Sak fra beboer i nr. 136. Vi ønsker å søke om tillatelse til å sette inn et nytt vindu

Vedtak ved alt.2:
Ja:40
Nei:4
Blank:1
Vedtak: Godkjent

Flertall for begge sakene krever 30 antall stemmer

Sak 8: Valgkomite

Følgende er valg i valgkomiteen for perioden 2026
Preben Hansen
Pål Hellebø
Wencke Selheim

Underskrifter:

Møteleder

Vidar Eldholm

Referent

Erik Wiik

Protokollunderskriver

Stian Solberg

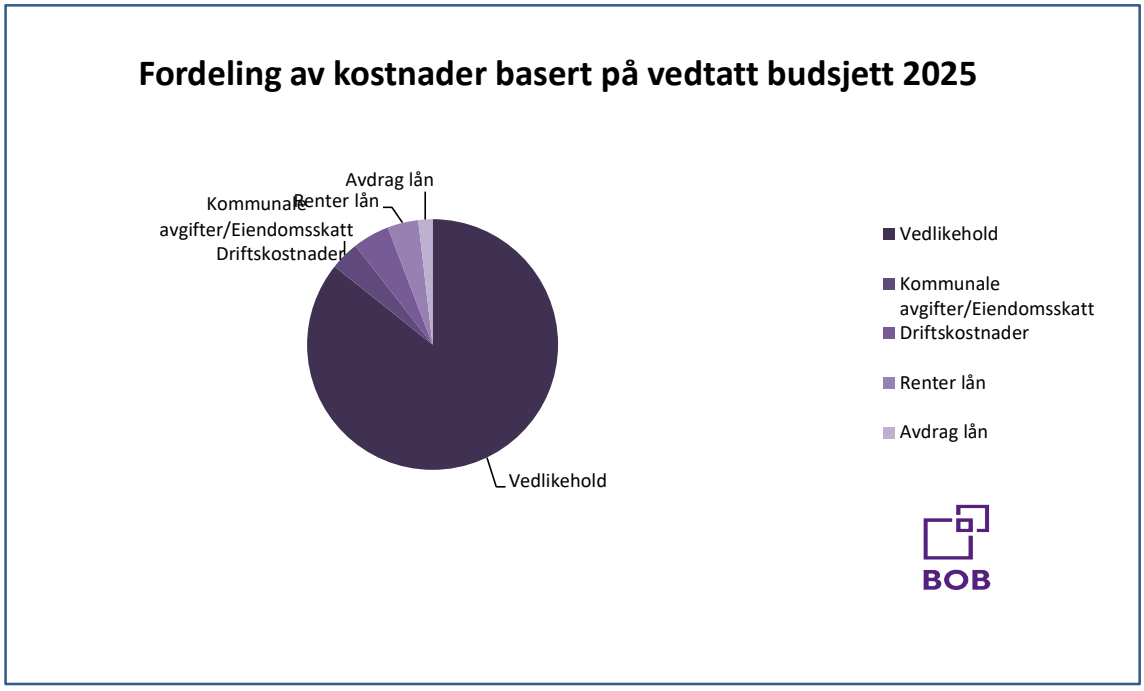
Protokollunderskriver

Morten Runhovde

Boligselskapets navn	438	STORÅSEN BORETTSLAG (0438)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	38 145 000	475 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 666 500	21 %
Driftskostnader	2 089 850	26 %
Renter lån	1 780 000	22 %
Avdrag lån	821 000	10 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-36 465 974	-454 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	8 036 376	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Laget går med underskudd, men dette vil dekkes av et låneopptak
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 190/110/0/0
Utlistet 10. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261689490	Grunneiendom	0	Ja	46 397,7 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
3680000	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.11.1973		99,1 %
3680100	30	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, ENDRING I FELT S1, S3 OG S6	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.1975		0,5 %
3680207	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 123 MFL., ROLLAND - STORÅSEN, FELT 1-2, TOMTEDELINGSPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.07.1985	190411390	0,3 %
3680208	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 23, GNR 190 BNR 126, ROLLAND - STORÅSEN, L2	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.1986	190610198	< 0,1 % (45987,5 m²)
3680304	31	ÅSANE. GNR 207 BNR 10 OG DEL AV GNR 190 BNR 126	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.03.1992	190240017	< 0,1 % (45987,5 m²)
3680200	30	ÅSANE. DEL AV GNR 190 BNR 103, ROLLAND - STORÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.05.1977		< 0,1 % (45987,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3680207	611 - Parkbelte i industriområde	0,3 %
3680208	140 - Industri	0,1 %
3680304	930 - Kontor/Industri	< 0,1 % (5,4 m²)
3680200	140 - Industri	< 0,1 % (3,8 m²)
3680207	140 - Industri	< 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3680207		0,3 %
3680208		0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3680003	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT S-5		28.08.1975
3680206	31	ÅSANE. GNR 208 BNR 21, ROLLAND - STORÅSEN		10.02.1981
3680102	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT S-3		15.12.1975
3680101	31	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN, FELT S-3		05.11.1975
3685000	32	ÅSANE. ROLLAND - STORÅSEN S-3, SMÅHUS B.O.B.		16.06.1975

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	93,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	6,7 %
65270000	1 - Nåværende	1300 - Næringsvirksomhet	Næringsbebyggelse	I/L5	< 0,1 % (6,0 m²)

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	18,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
65990000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 350 MFL., FV 267 ÅSAMYRANE, HESTHAUGVEGEN-NYBORG	5	201817872
3580000	30	ÅSANE. MIDTBYGDA, INDUSTRIOMRÅDE	3	-
9930000	21	ÅSANE. KDP ÅSANE SENTRALE DELER	3	200000762
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN	3	202220564
64240000	35	ÅSANE. GNR 208 BNR 214 MFL., ROLLAND SKOLE	3	202220465
62360000	34	ÅSANE. DEL AV GNR 191, 203 OG 207, NYBORG	2	202220443

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
190/126	9442618-2	Ombygging	Kontor- og adm.bygning rådhus	Rammetillatelse	09.04.2024	202411966
190/56	139678702-2	Tilbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	10.02.2017	201702907

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 10. september 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

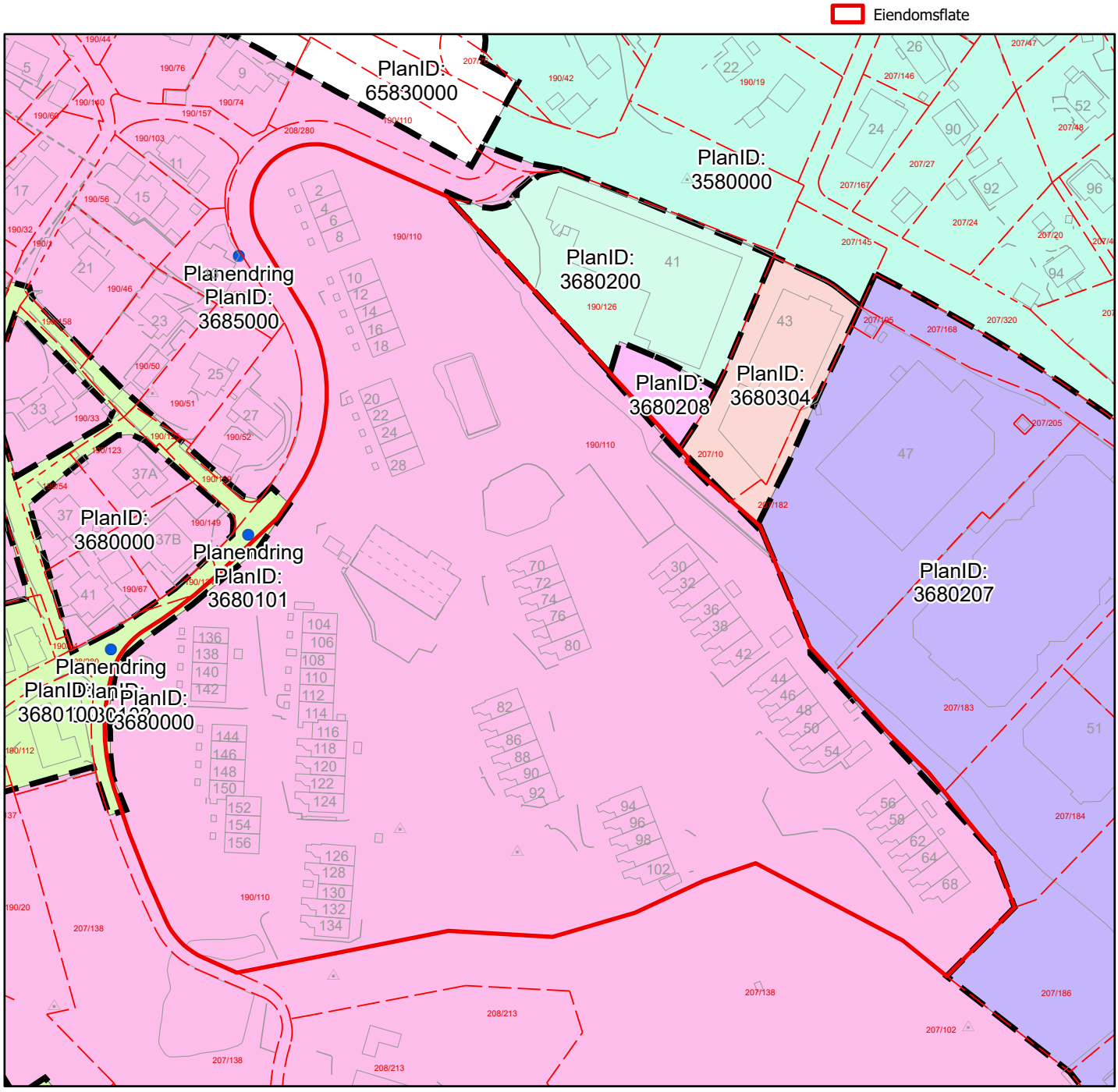
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 190/110/0/0
Dato: 10.09.2026 Adresse: Storåsen 54 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3680000,3680207,3680100,3680200,3680304,3680208



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

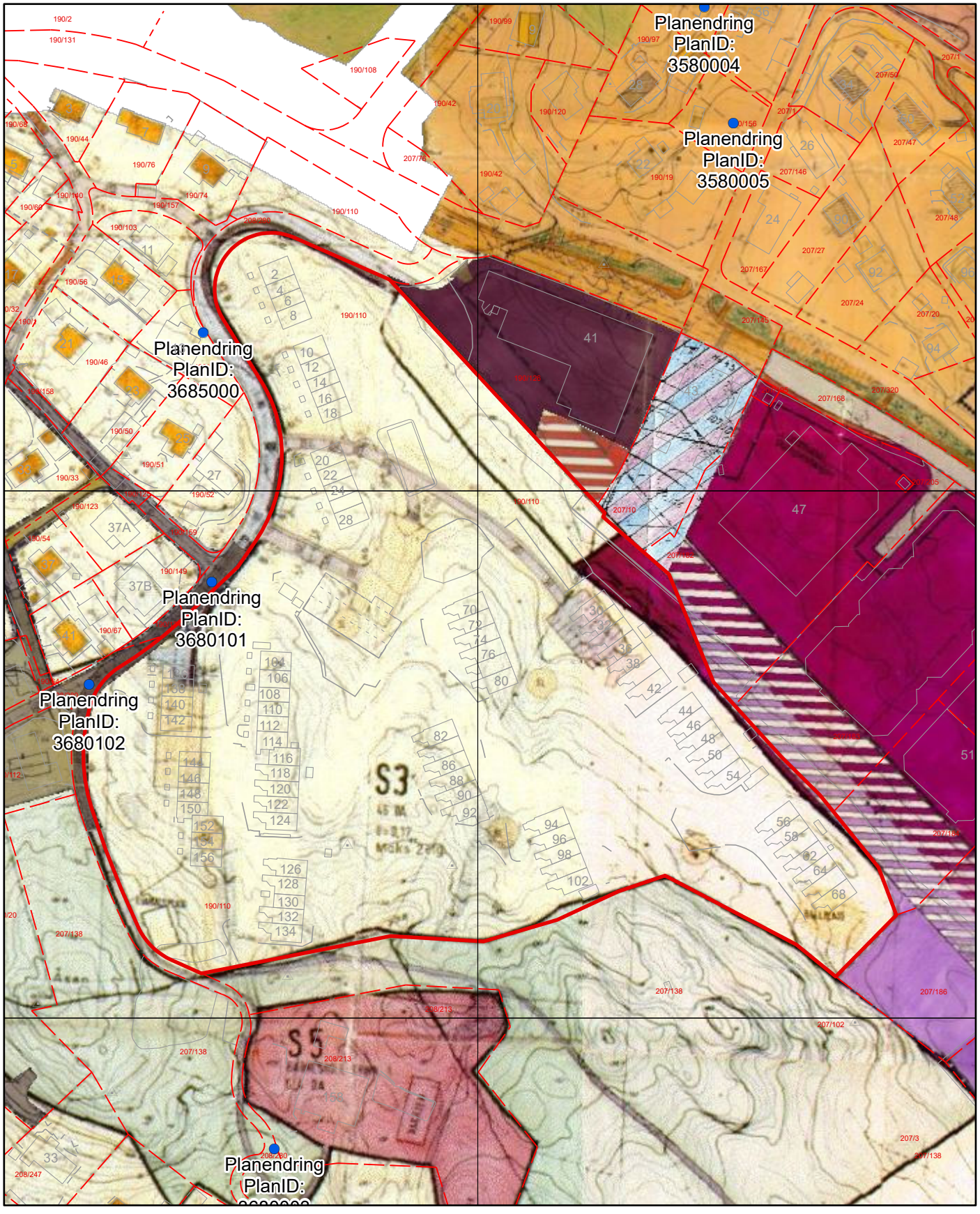
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 190/110/0/0
Dato: 10.09.2026 Adresse: Storåsen 54 m.fl.

N

PlanID(er): 3680000,3680207,3680100,3680200,3680304,3680208

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

Eiendomsflate



ÅSANE KOMMUNE
ÅSANE TOMTESELSKAP

68.1160 - 1

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV :

GR.NR.90, BR.NR.1 m.fl.
GR.NR.107, BR.NR.1 —"—
GR.NR.108, BR.NR.1, 2, 4, 14 —"—

"ROLLAND - STRÅSEN"

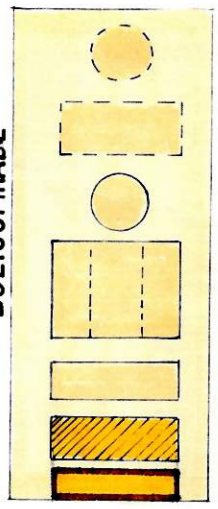
A/S VIAK, BY- OG REGULERINGSAVDELING, BERGEN 9. SEPTEMBER 1971

Fylkes
18 DES 1972
Utbyggingsavdelinga

Fylkes
- 6 MARS 1973
Utbyggingsavdelinga

Fylkesmannen i Hordaland
20 MAR 1973
Utbyggingsavdelinga

TEGNFORKLARING



KVARTALS LEKEPLASS

BALLPLASS

SAND LEKEPLASS

OVERDEKKET PARKERING

GARASJER

EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BEHOLDES
EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BORTREGULERES

FORRETNINGSOMRÅDE

OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

INDUSTRIOMRÅDE

FRIOMRÅDE

OFFENTLIG KJÖREVEG OG FORTAU

KJÖREVEG

OFFENTLIG GANGVEG

GANGVEG

PARKERING

BYGGEGRENSE

EIENDOMSGRENSE

OMRÅDEBEGRENSNING

HØYSPENTLINJE

PLANENS BEGRENSNING

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 24-4-1972.

MILJØVERNDEP.
0710
23.
PL.

N

M 1:1000

K 5.368

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

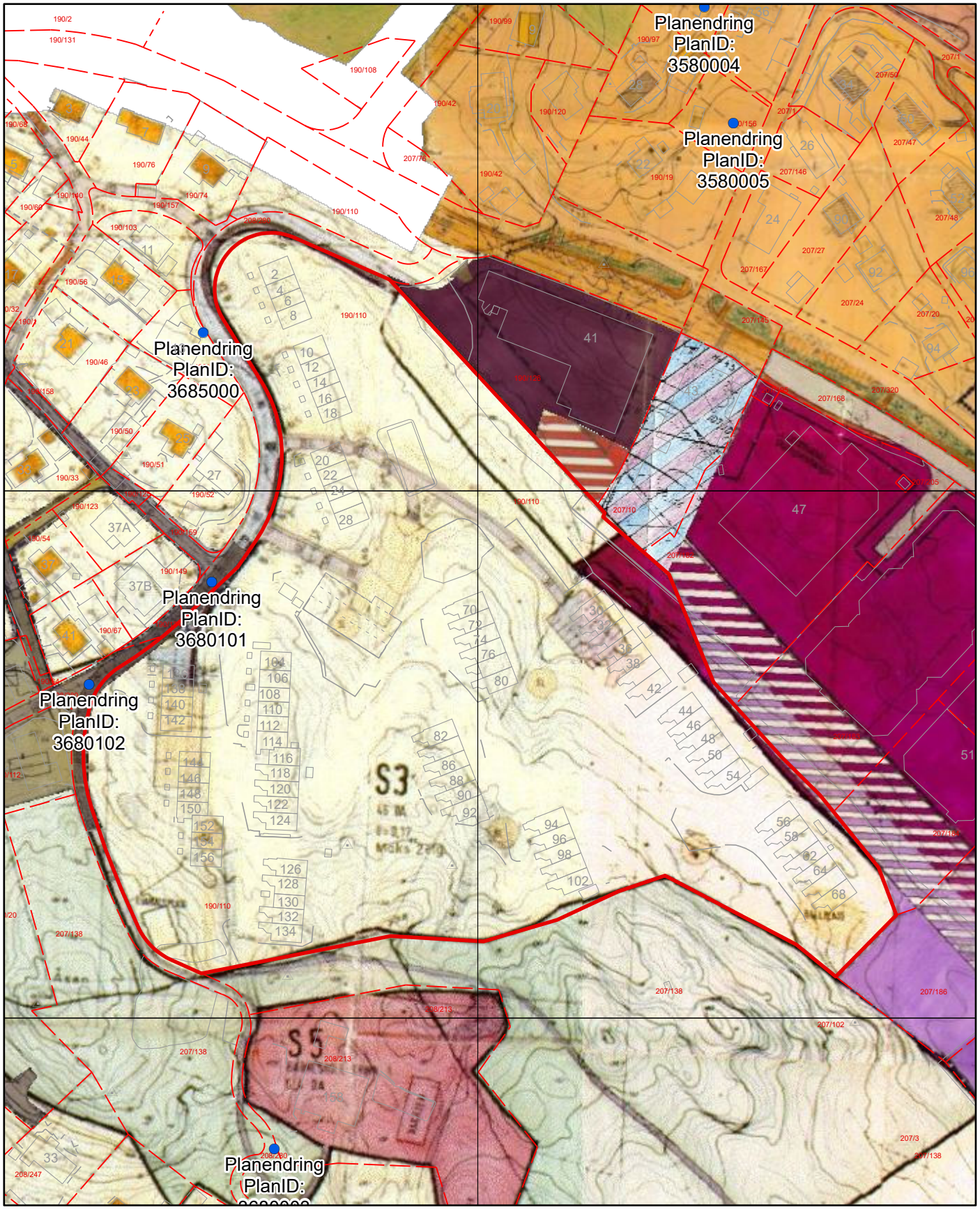
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 190/110/0/0
Dato: 10.09.2026 Adresse: Storåsen 54 m.fl.

N

PlanID(er): 3680000,3680207,3680100,3680200,3680304,3680208

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

Eiendomsflate



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER

Boliger

TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg off. R. nr.

Gangveg

ANDRE BESTEMMELSER

Felles avkjörsel

-"- parkering/garasje

-"- lekeplass

13 OKT 1975
Arkiv 504.4
Saksnr.

STREKSYMBOLER M.V.

Planens begrensni

Regul. veg som oppt

Tomtegrense.

FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSSAVD.
01537 30.6.75
SAKSB. ARK.

Bilag

A.s. Bergen Tomteselskap

REGULERINGSENDRING STORÅSEN

VIAK A.S. By - og regionplanavdeling
Bergen den 12.12.1973
REV. 18-1-1974.
REV. 29-11-1974

ÅSANE. ROLLAND-STORÅSEN
Felt S1. S3. S6.
Forslag til reguleringsendring.

Plan. H.

Tegn. RS

Dato

Mål: 1:1000

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Arkiv nr.	Tegn. nr.	Rev.
BI 94	015	368.01

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak
21. januar 1975.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

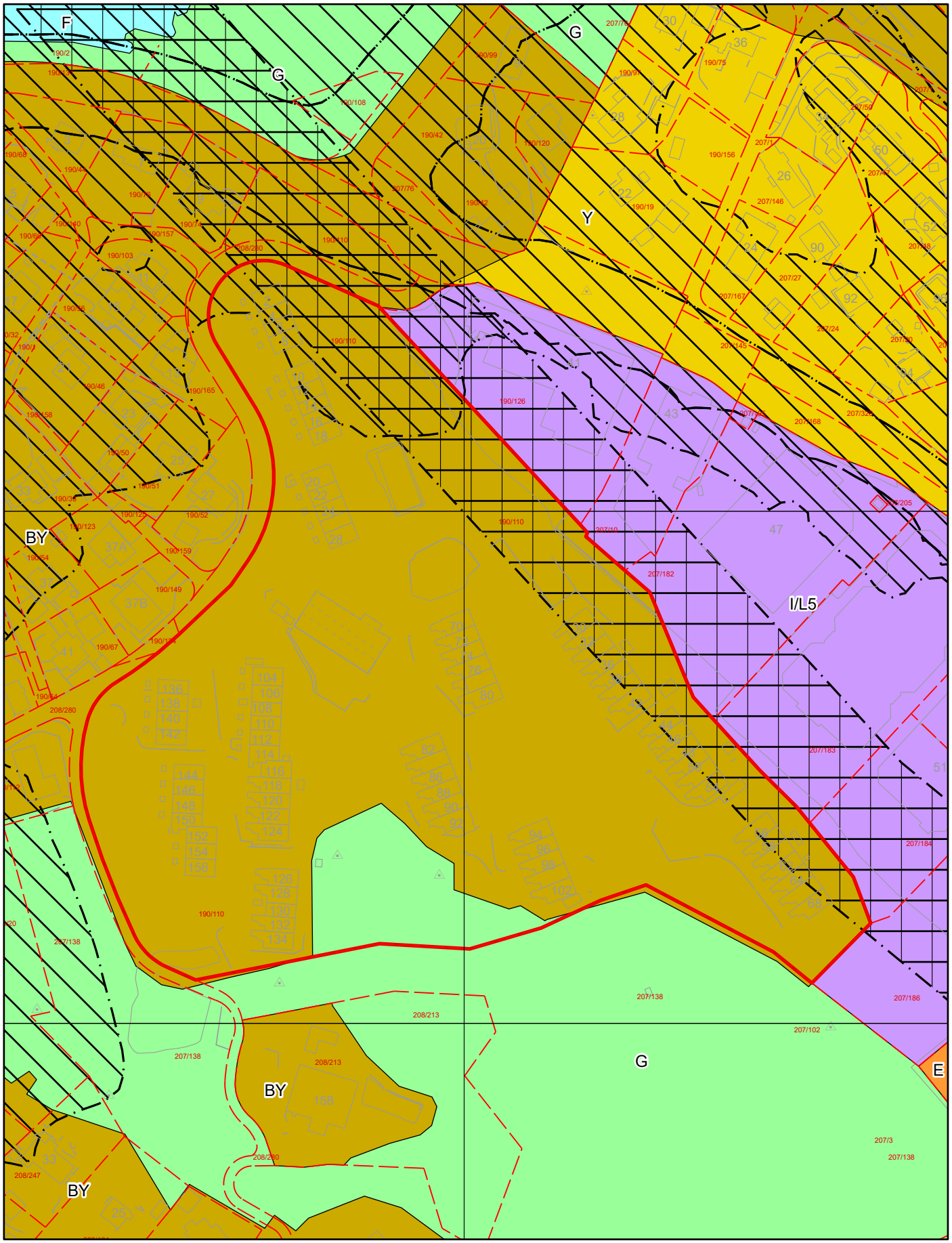
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 10.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 190/110/0/0
Adresse: Storåsen 54 m.fl.

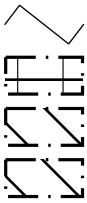
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Båndleggingsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Næringsbebyggelse

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Generalplanavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

DERES REF.	DERES BREV AV	VÅR REF.	DATO

INNFLYTTINGSLÖYVE.

Eier/byggherre: Bergen og Omegn Boligbbygelag,

Adresse: Fjösangerveien 39, 5000 Bergen.

Åsane, gnr. 90, bnr. 1. Storåsen Borettslag, rekke K, L, M og N.

Gjenstående arbeid:

Utvendig: Montering av trinn utenfor soveromsdör.

Innvendig: Eventuelle påbud fra brannvesenet vedr. åpne ildsteder må etterkommes.
De kommunale myndigheter er uten ansvar ved eventuelle sotskader i leiligheten ved feiing av röykpipe.

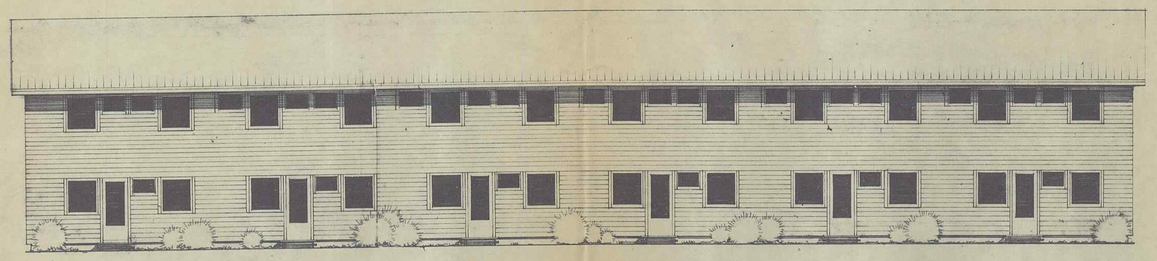
Nevte arbeider må være utfört innen 1. mai 1976.

5080 Eidsvåg i Åsane, den 17. juni 1975.

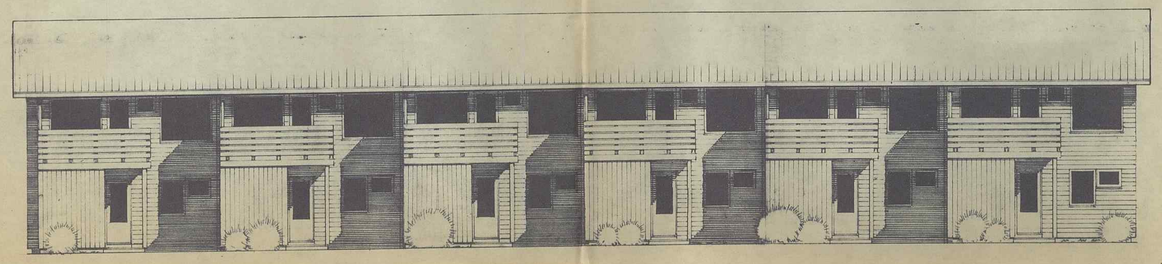
F. C. Lund
overingeniör

Magnus Hindenes
bygn.kontr.

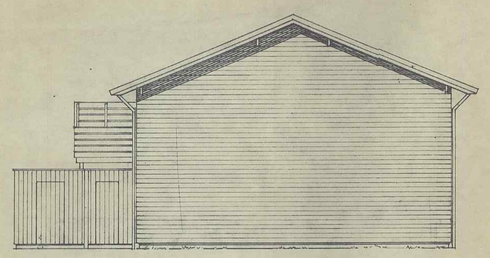
Sendt: m/3 stk. kopier.
Kopi: Bergen helseråd, avd. Eidsvåg.
Vedlegg: 4 sett stemplede og signerte tegninger.



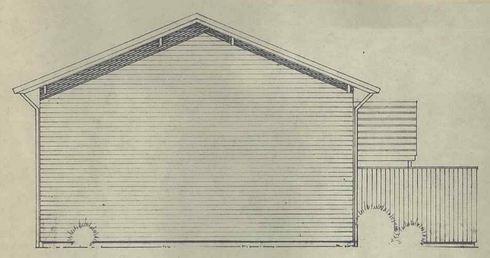
EASADE MOT OST



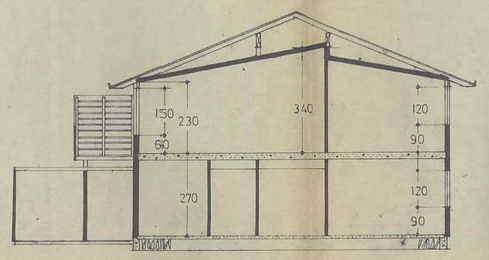
FASADE MOT VEST



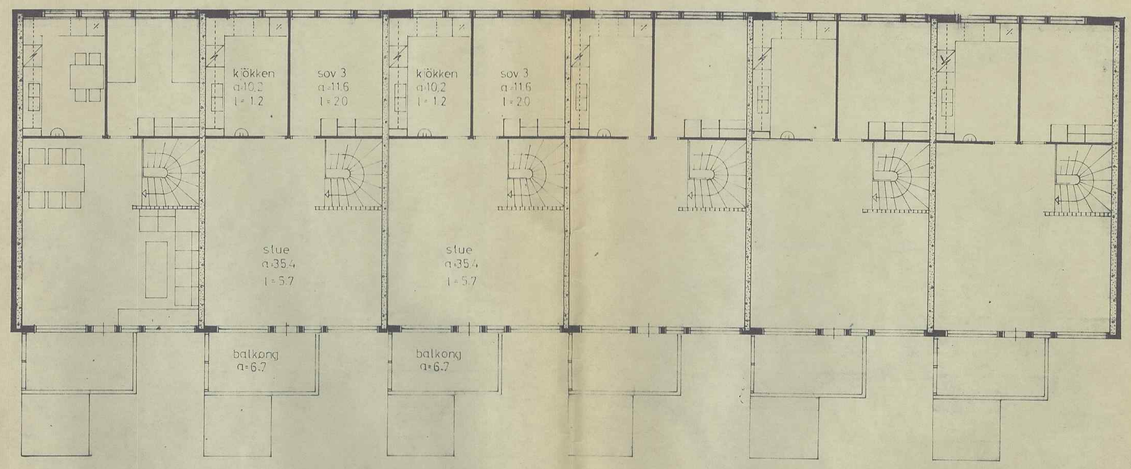
GAVL MOT SYD



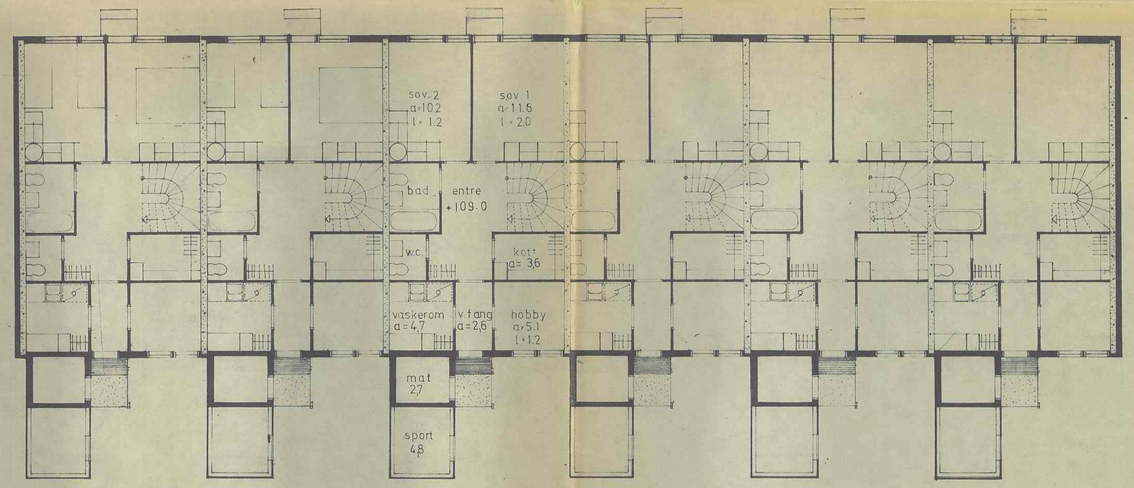
GAVL MOT NORD



SNITT



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

JNR. 000209 | MOTTATT 13.JAN.73
BERGEN HELSERÅD

ÅSANE BYGNINGSRÅD
2.10.02 15

REV. NR	DATO	SIGN.	ANM.

ALLPLAN A/S Øvregt. 25 — Telefon 21 49 60

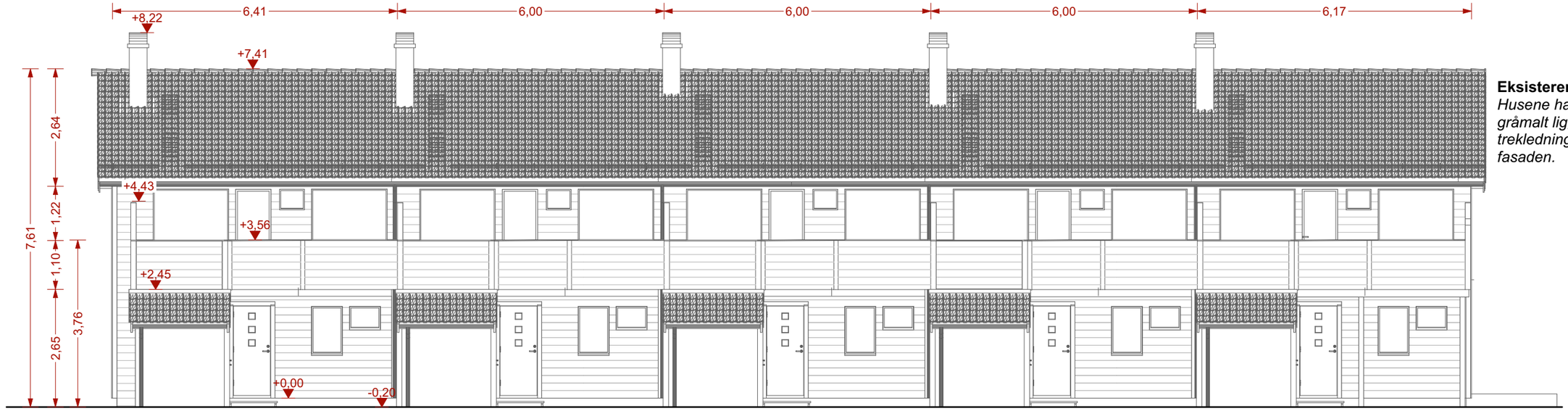
STORÅSEN

HUS M | MÅL 1:100 | T/8-72 K A

FASADER PLANER OG SNITT

25-024

rekkehus



Eksisterende situasjon
Husene har i dag en grålmalt liggende trekledning på hele fasaden.

rekkehus



Ny situasjon

Møre og Royal stående kledning i øvre del

rekkverk i stående kledning som står vekselvis så den er visuelt tett.

Liggende vestlands-kledning i nedre del

Ny situasjon
Vest-fasadene blir ikke etterisolert men får likevel ny kledning.
Nytt forslag får en stående dobbelfalset kledning i 2. etasje og liggende enkelfals i 1.etasje for å gi mer spill i fasade og en tydelig horisontal inndeling mellom etasjer.
Skillevegger og rekkverk på balkonger får en stående kledning som står vekselvis så den er visuelt tett.
Boddører og vinduer får en ny farge NCS S8500-N

Prosjekt:
25-14 fasadeendring
Storåsen Borettslag

Kontroll prosjekt:
Sign.: **AP** | Kontroll: **OZ**

Tiltakshaver:
Storåsen Borettslag
Storåsen
5132, Nyborg

Gnr./Bnr./Festenr.:
190/110

Dato:
20.08.2025

NB! Tegninger/konseptet er Kaleidoscope Nordic AS sin eiendom og tilhørende rettigheter ihht til åndsverkloven inntil noe annet er avtalt/kontraktsfestet.

Prosjekterende:
KALEIDOSCOPE NORDIC AS
Møllendalsveien 17
5009 Bergen
post@kaleidoscope.no

Rev.:

Dato opprettet:
04-08-25

Tegning:
A40-03
Fasade Vest
eksempel rekkehusgruppe

Målestokk:
1:100 | A3

Status:
Søk



Eksisterende situasjon
Husene har i dag en gråmalt liggende trekledning på hele fasaden.



Ny situasjon

Møre og Royal stående kledning i øvre del

Liggende vestlands-kledning i nedre del

Ny situasjon
Øst-fasadene etterisoleres med 10 cm.
Nytt forslag får en stående dobbelfalset kledning i 2. etasje og liggende enkelfals i 1.etasje for å gi mer spill i fasade og en tydelig horisontal inndeling mellom etasjer. Skillevegger og rekkverk på balkonger får en stående kledning som står vekselvis så den er visuelt tett.
Boddører og vinduer får en ny farge NCS S8500-N

Prosjekt:
25-14 fasadeendring
Storåsen Borettslag

Kontroll prosjekt:
Sign.: **AP** | Kontroll: **OZ**

Tiltakshaver:
Storåsen Borettslag
Storåsen
5132, Nyborg

NB! Tegninger/konseptet er Kaleidoscope Nordic AS sin eiendom og tilhørende rettigheter ihht til åndsverkloven inntil noe annet er avtalt/kontraktsfestet.

Gnr./Bnr./Festenr.:
190/110

Dato:
20.08.2025

Prosjekterende:
KALEIDOSCOPE NORDIC AS
Møllendalsveien 17
5009 Bergen
post@kaleidoscope.no

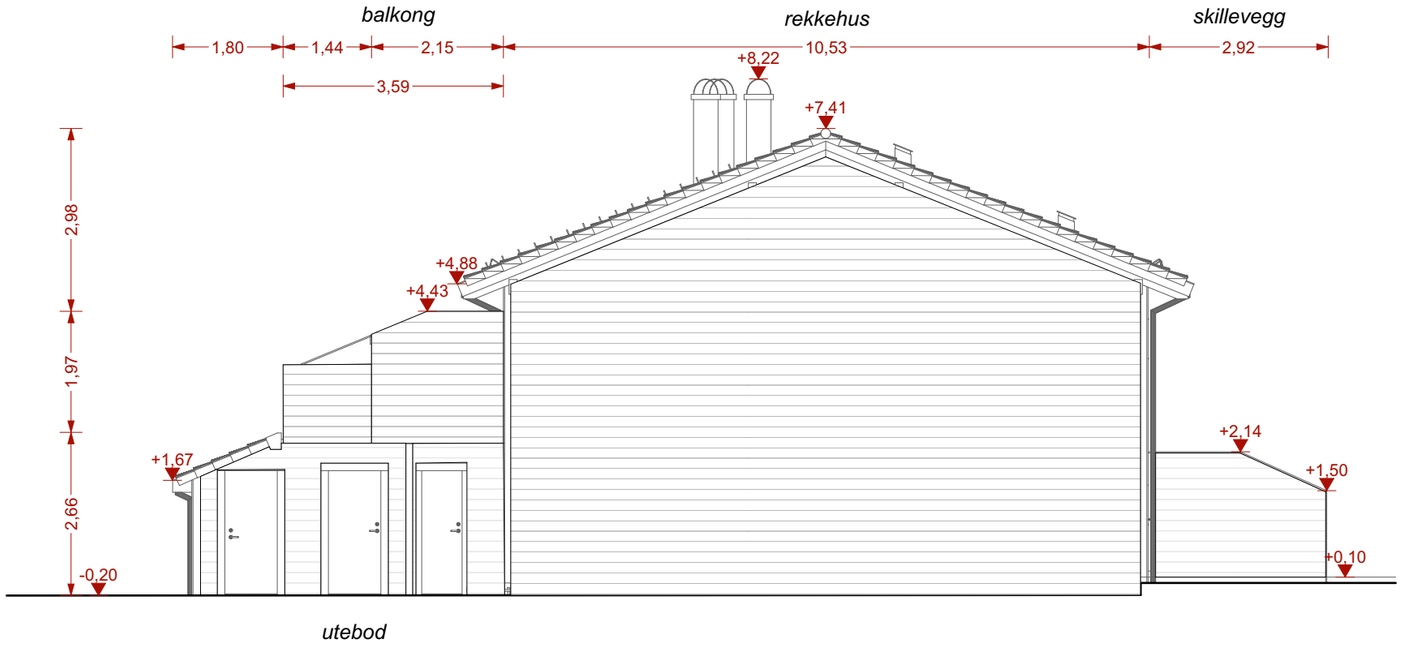
Rev.:

Dato opprettet:
04-08-25

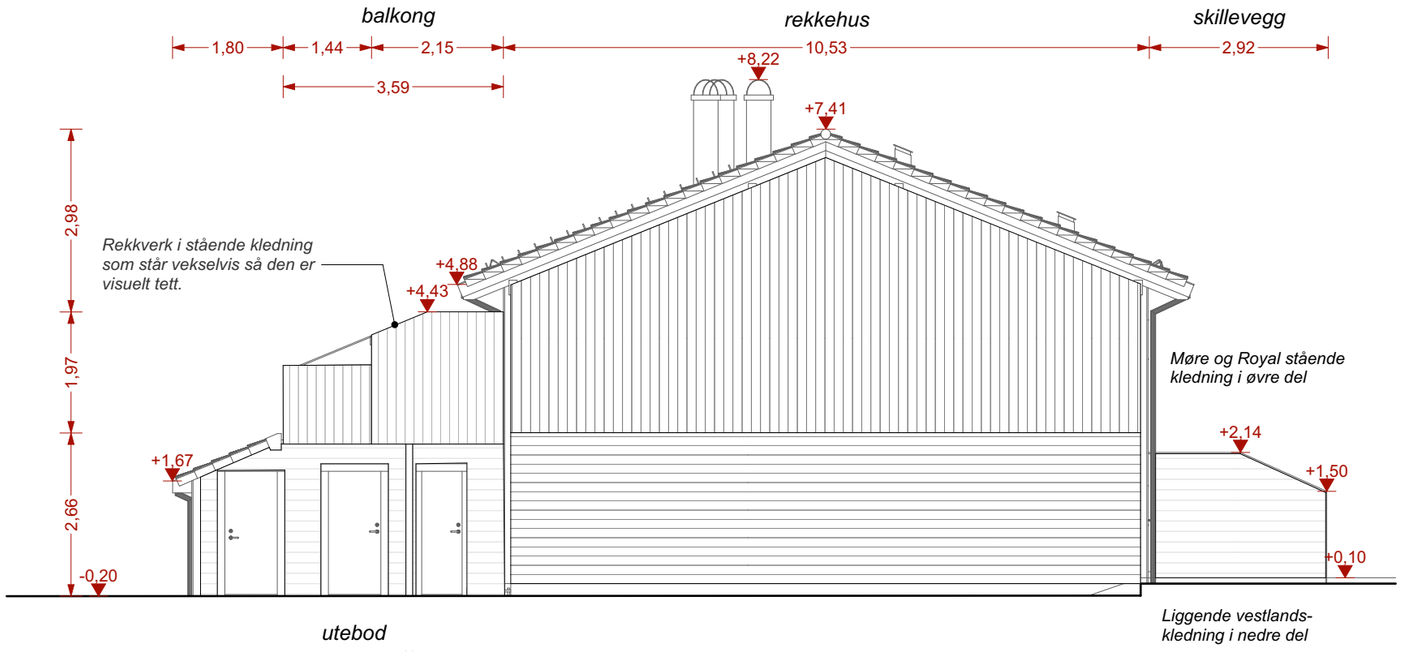
Tegning:
A40-04
Fasade Øst
eksempel rekkehusgruppe

Målestokk:
1:100 | A3

Status:
Søk



Eksisterende situasjon
gråmalt liggende trekledning



Ny situasjon
Gavl-fasadene etterisoleres med 5 cm. Nytt forslag får en stående dobbelfalset kledning i 2. etasje og liggende enkelfals i 1.etasje for å gi mer spill i fasade og en tydelig horisontal inndeling mellom etasjer. Skillevegger og rekkverk på balkonger får en stående kledning som står vekselvis så den er visuelt tett.
Boddører og vinduer får en ny farge NCS S8500-N

Prosjekt:
25-14 fasadeendring
Storåsen Borettslag

Kontroll prosjekt:
Sign.: **AP** | Kontroll: **OZ**

Tiltakshaver:
Storåsen Borettslag
Storåsen
5132, Nyborg

NB! Tegninger/konseptet er Kaleidoscope Nordic AS sin eiendom og tilhørende rettigheter ihht til åndsverkloven inntil noe annet er avtalt/kontraktsfestet.

Gnr./Bnr./Festenr.:
190/110

Dato:
20.08.2025

Prosjekterende:
KALEIDOSCOPE NORDIC AS
Møllendalsveien 17
5009 Bergen
post@kaleidoscope.no

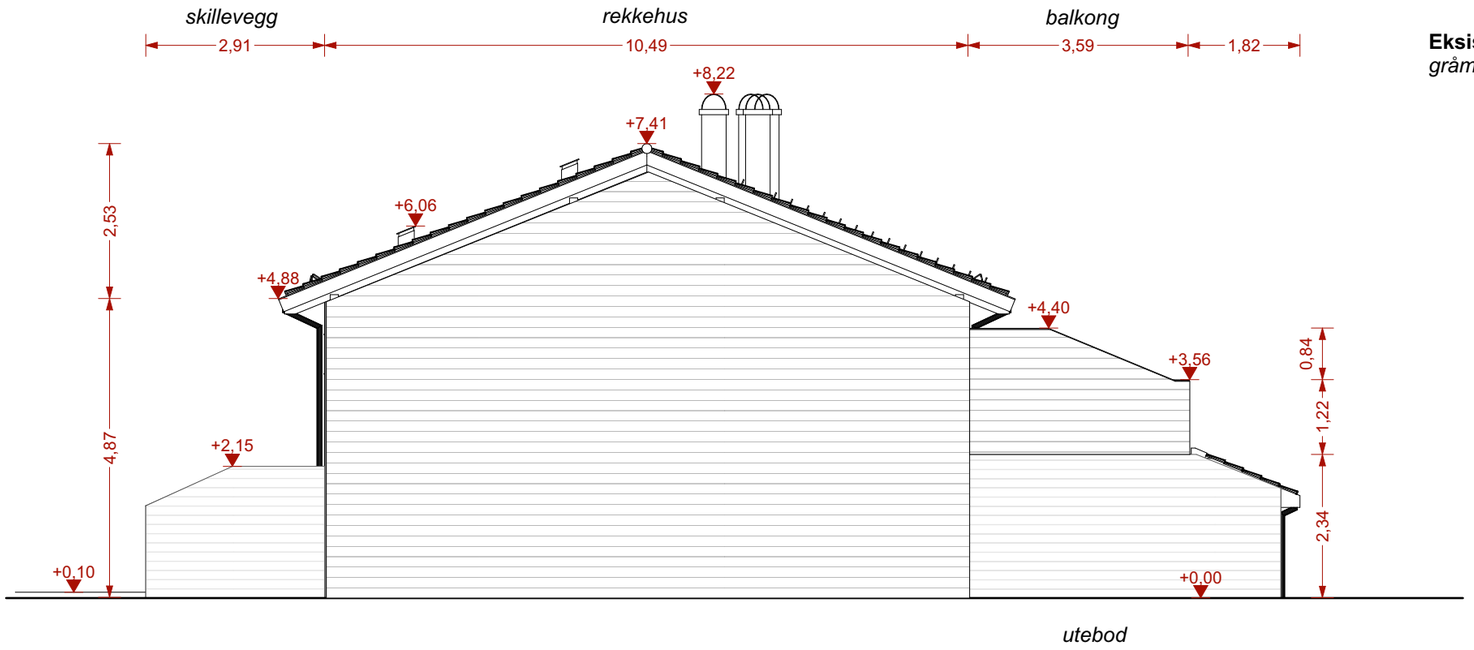
Rev.:
.

Dato opprettet:
04-08-25

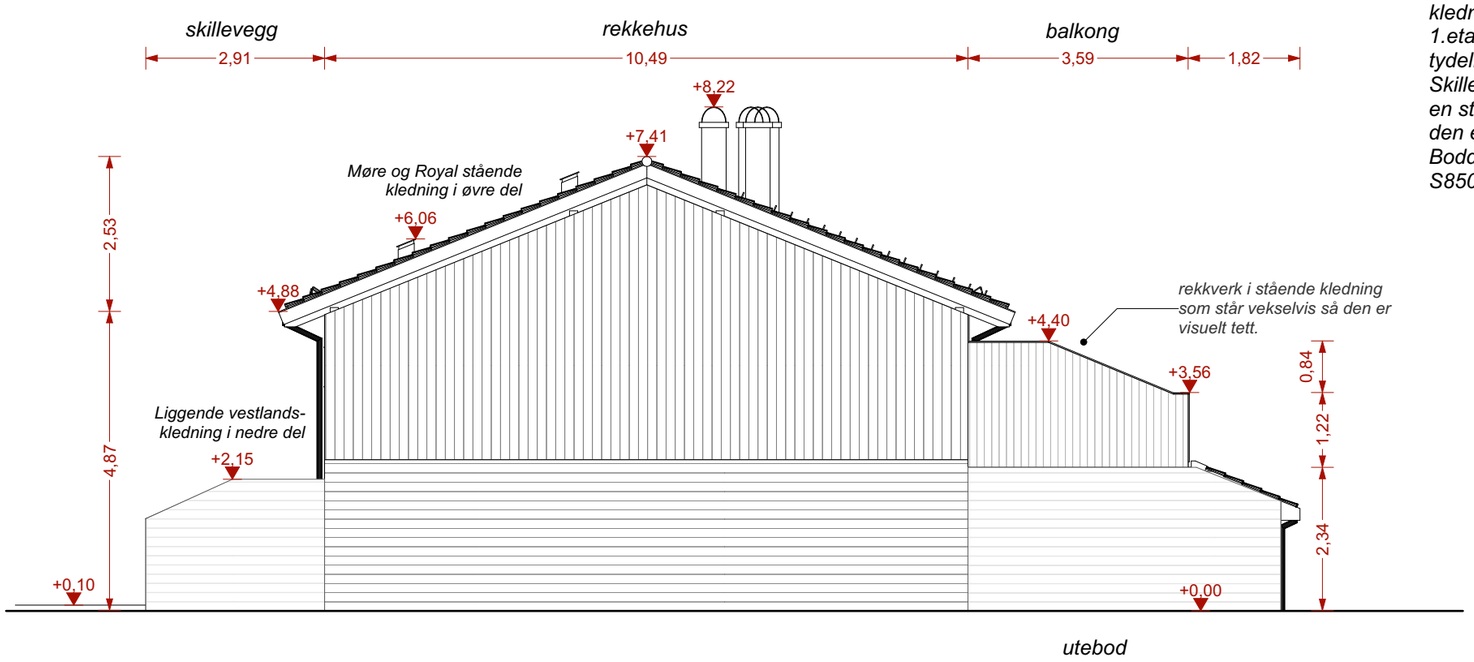
Tegning:
A40-01
Fasade sør
eksempel rekkehusgruppe

Målestokk:
1:100 | A3

Status:
Søk



Eksisterende situasjon
gråmalt liggende trekledning



Ny situasjon
Gavl-fasadene etterisoleres med 5 cm. Nytt forslag får en stående dobbelfalset kledning i 2. etasje og liggende enkelfals i 1.etasje for å gi mer spill i fasade og en tydelig horisontal inndeling mellom etasjer. Skillevegger og rekkverk på balkonger får en stående kledning som står vekselvis så den er visuelt tett.
Boddører og vinduer får en ny farge NCS S8500-N

Prosjekt:
25-14 fasadeendring
Storåsen Borettslag

Kontroll prosjekt:
Sign.: **AP** | Kontroll: **OZ**

Tiltakshaver:
Storåsen Borettslag
Storåsen
5132, Nyborg

Gnr./Bnr./Festenr.:
190/110

Dato:
20.08.2025

NB! Tegninger/konseptet er Kaleidoscope Nordic AS sin eiendom og tilhørende rettigheter ihht til åndsverkloven inntil noe annet er avtalt/kontraktsfestet.

Prosjekterende:
KALEIDOSCOPE NORDIC AS
Møllendalsveien 17
5009 Bergen
post@kaleidoscope.no

Rev.:

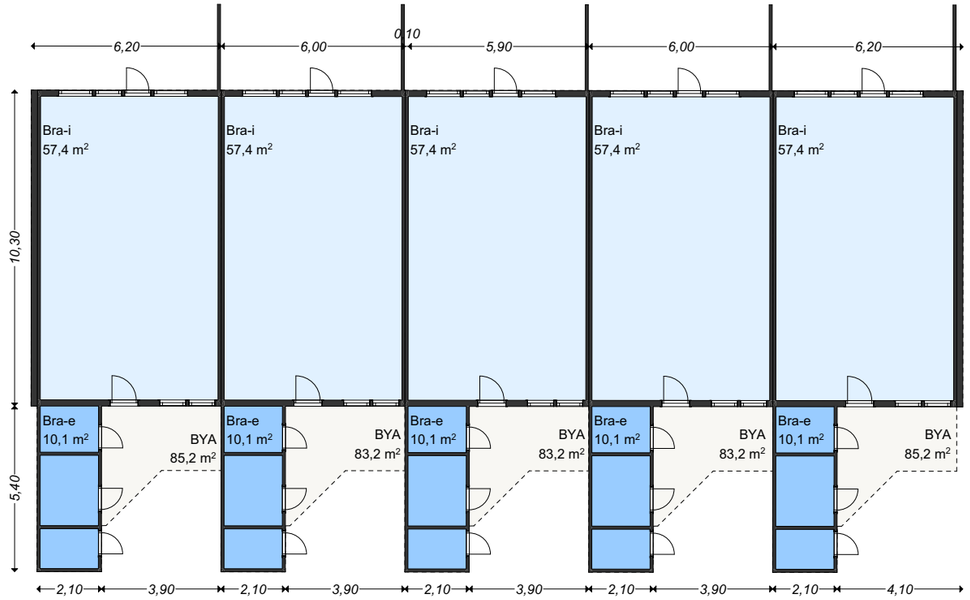
Dato opprettet:
04-08-25

Tegning:
A40-02
Fasade Nord
eksempel rekkehusgruppe

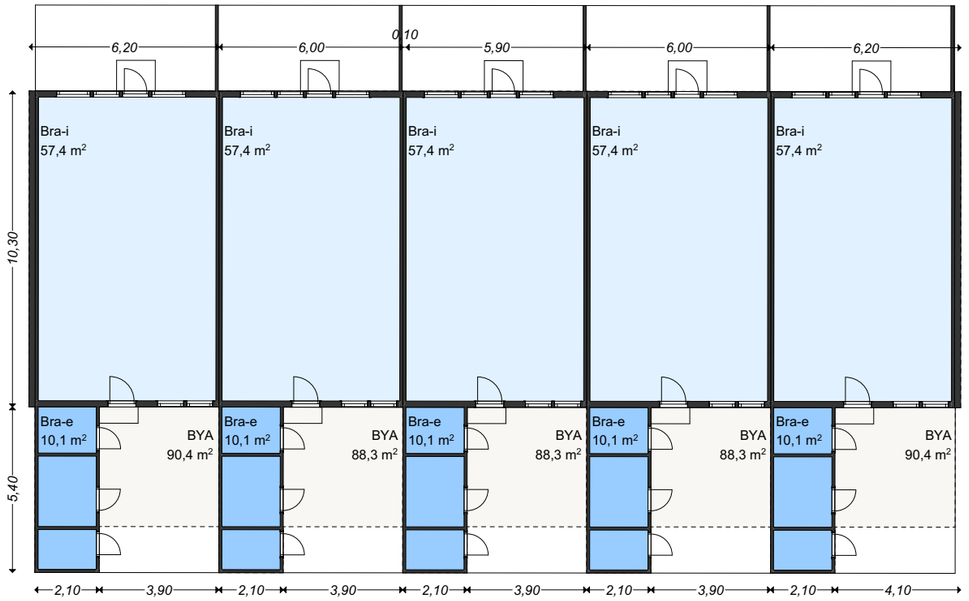
Målestokk:
1:100 | A3

Status:
Søk

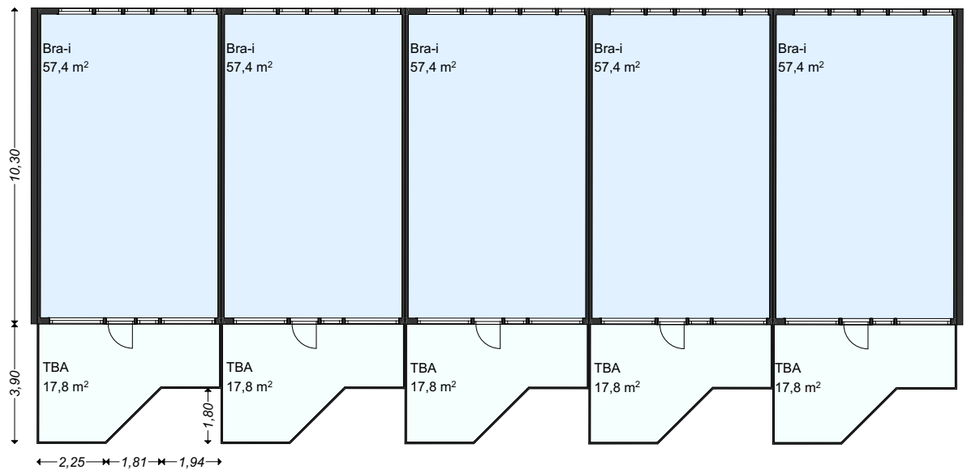
Eksisterende situasjon - 1. etg



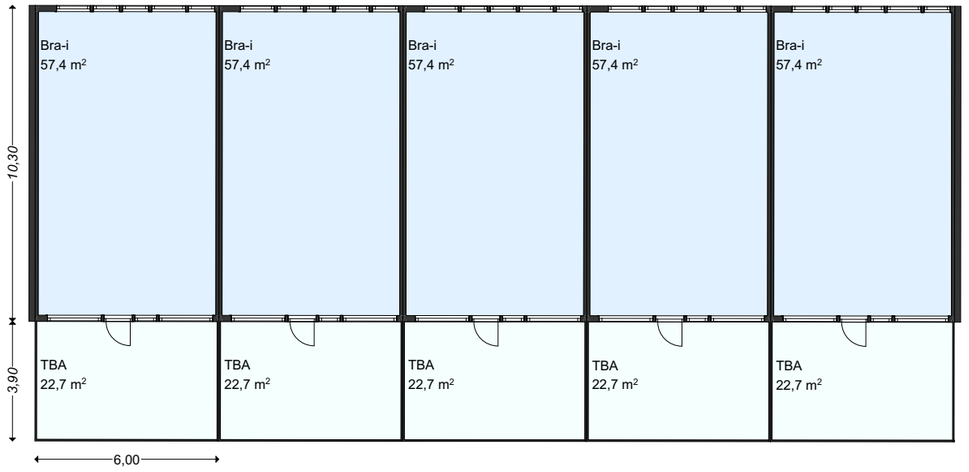
Ny situasjon - 1. etg



Eksisterende situasjon - 2. etg



Ny situasjon - 2. etg



Eksisterende situasjon

Enderekkehus
Bebygareal: 85,2 m^2
Bra-i: 114,8m^2
Bra-e: 10,1m
Balkong (TBA): 17,8m^2

Standard rekkehus
Bebygareal: 83,2 m^2
Bra-i: 114,8m^2
Bra-e: 10,1m
Balkong (TBA): 17,8m^2

Ny situasjon

Enderekkehus
Bebygareal: 90,4 m^2
Bra-i: 114,8m^2
Bra-e: 10,1m
Balkong (TBA): 22,7m^2

Standard rekkehus
Bebygareal: 88,3 m^2
Bra-i: 114,8m^2
Bra-e: 10,1m
Balkong (TBA): 22,7m^2

Prosjekt:
25-14 fasadeendring
Storåsen Borettslag

Kontroll prosjekt:
Sign.: | Kontroll:

Tiltakshaver:
Storåsen Borettslag
Storåsen
5132, Nyborg

Gnr./Bnr./Festenr.:
190/110

Dato:
20.10.2025

NB! Tegninger/konseptet er Kaleidoscope Nordic AS sin eiendom og tilhørende rettigheter ihht til åndsverkloven inntil noe annet er avtalt/kontraktsfestet.

Prosjekterende:
KALEIDOSCOPE NORDIC AS
Møllendalsveien 17
5009 Bergen
post@kaleidoscope.no

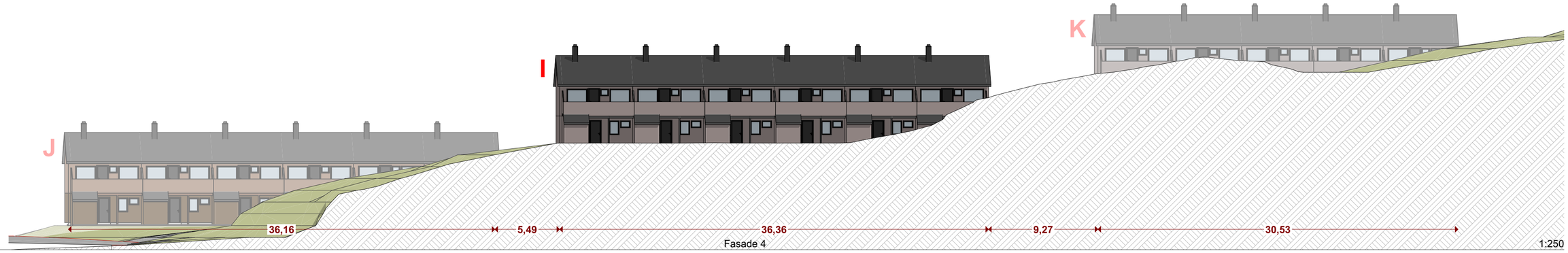
Rev.:

Dato opprettet:
04-08-25

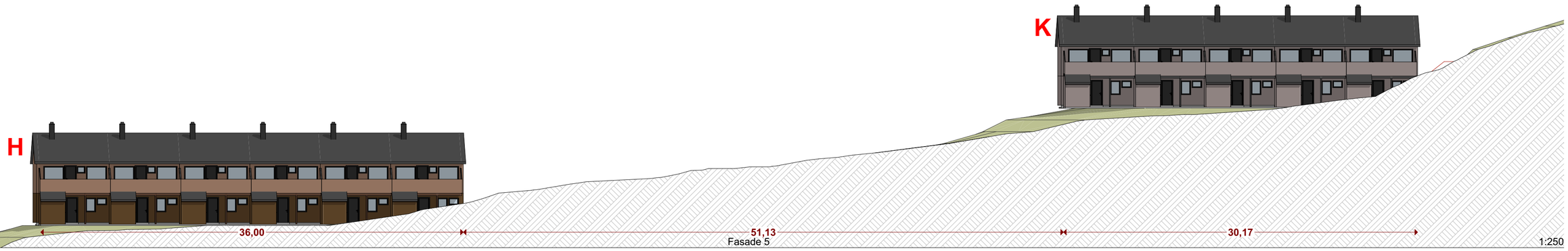
Tegning:
03.3
Plan-rev

Målestokk:
1:200 | A3

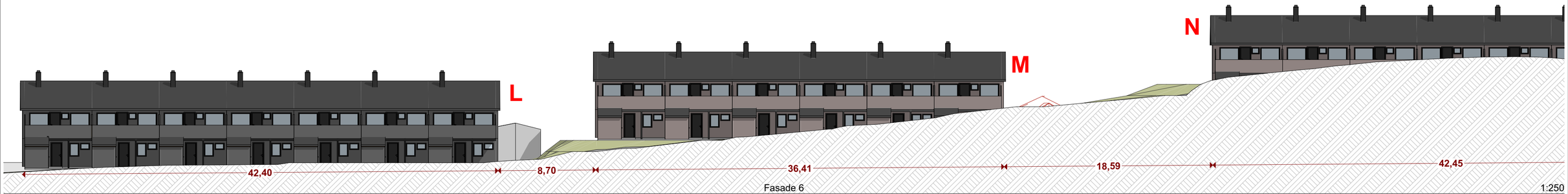
Status:
endringssøk.



Fasade 4 1:250



Fasade 5 1:250



Fasade 6 1:250



Ny fasadeinndeling
1. etg: Liggende enkelfals i trekledning
2. etg: Stående dobbelfalset trekledning

Ny fargepalett
NCS S8500-N - Svart
Boddører og vinduer

NCS S8010-Y10R - Brun trekledning
rekkehusklynger C, E, G, H.

NCS S9000-N - Svart trekledning
rekkehusklynger F, L.

NCS S7010-G90Y - Grå trekledning
rekkehusklynger A, B, D, I, J, M, N.

Prosjekt:
25-14 fasadeendring
Storåsen Borettslag

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver:
Storåsen Borettslag
Storåsen
5132, Nyborg

NB! Tegningen/konseptet er Kaleidoscope Nordic AS sin eiendom og tilhørende rettigheter ihht til åndsverkloven inntil noe annet er avtalt/kontraktsfestet.

Gnr./Bnr./Festenr.:
190/110

Dato:
20.10.2025

Prosjekterende:
KALEIDOSCOPE NORDIC AS
Møllendalsveien 17
5009 Bergen
post@kaleidoscope.no

Rev.:

Dato opprettet:
04-08-25

Tegning:
03.6
Fasader - rev

Målestokk:
1:250 | A2

Status:
endringssøk.



Eksempel på eksisterende rekkehus-klynge



Eksempel på rekkehus-klynge i svart kledning for illustrasjon av balkonger.



Eksempel på rekkehus-klynge i grå kledning for illustrasjon av balkonger.



Eksempel på rekkehus-klynge i brun kledning for illustrasjon av balkonger.

Prosjekt:
25-14 fasadeendring
Storåsen Borettslag

Tiltakshaver:
Storåsen Borettslag
Storåsen
5132, Nyborg

NB! Tegninger/konseptet er Kaleidoscope Nordic AS sin eiendom og tilhørende rettigheter ihht til åndsverkloven inntil noe annet er avtalt/kontraktsfestet.

Prosjekterende:
KALEIDOSCOPE NORDIC AS
Møllendalsveien 17
5009 Bergen
post@kaleidoscope.no

Tegning:
03.4
Renders-rev

Kontroll prosjekt:
Sign.: | Kontroll:

Gnr./Bnr./Festenr.:
190/110

Dato:
20.10.2025

Rev.:

Dato opprettet:
04-08-25

Målestokk:
| A3

Status:
endringssøk.