

aktiv.



Hetlevikåsen 103, 5173 LODDEFJORD

Tiltalende rekkehus med en attraktiv beliggenhet. Fast parkering m/ elbil-lader. Ingen dok.avgift. Nærhet til "alt"!



Eiendomsmeglerfullmektig

Mathias Helland Bøstrand

Mobil 970 81 992

E-post mathias.helland.bostrand@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 372 535,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 523 925,-
Felleskostn.: Kr 7 102,-
Selger: Øystein Falch
Mari Sellevåg Falch

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 120/128 kvm
Tomtstr.: 28004 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 185
Andelsnr.: 22
Oppdragsnr.: 1505260076

Tiltalende rekkehus med en attraktiv beliggenhet. Fast parkering m/ elbil-lader. Ingen

Aktiv Eiendomsmegling v/ Mathias Helland Bøstrand presenterer Hetlevikåsen 103 - et innbydende rekkehus over to plan i et veldrevet borettslag sentralt i Loddefjord. Boligen har en familievennlig beliggenhet med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Flere solrike uteplasser, fast parkeringsplass med elbil-lader og gode planløsninger gir et komfortabelt hjem med fine rammer for både små og store.

Verdt å merke seg:

Peisovn i stuen (2014)

Rør-i-rør system

Ingen dokumentavgift

Balkong og terrasse

Fast parkering med elbil-lader

Kort vei til skole og barnehage

Rolig og barnevennlig nærmiljø

Velkommen til en hyggelig visning - husk å meld deg på!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Egenerklæring	42
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 128 kvm

TBA: 46 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Entré/gang, garderobe, bad/vaskerom og 3 soverom (1 stk er ikke godkjent)

BRA-e: 8 kvm Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 60 kvm Stue/kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm

2. etasje

20 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

28004 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Velkommen til Hetlevikåsen 103 - en bolig med attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig område i Loddefjord! Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser,

samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Boligen ligger i et trygt nabolag med lite trafikk, perfekt for barnefamilier. Det er flere lekeplasser, grøntområder og turmuligheter i nærområdet, inkludert flotte stier i Løvestakken og Alvøskogen. Flotte turer langs Storavatnet eller Vadmyra skole er også å anbefale! Storavatnet byr også på flotte bademuligheter. En kort kjøretur unna finner du Kanadaskogen og Nipedalen, med flere ulike stier, bademuligheter og steder å grille.

Daglige innkjøp kan gjøres på Kiwi Hetlevikåsen, som ligger en kort spasertur unna. Det er også kort vei til Kiwi og Extra mot Haakonssvern. I tillegg er Vestkanten Storsenter kun noen få minutter unna med bil og buss, eller innen 15 minutters gange. Her finner du et bredt utvalg av butikker, spisesteder og aktiviteter som badeland, bowling og treningssenter.

Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger til Bergen sentrum, som ligger ca. 15 minutters kjøretur unna. Det er også kort vei til både skoler og barnehager, noe som gjør dette til en ideell beliggenhet for barnefamilier.

Ønsker du en bolig som kombinerer nærhet til natur, praktiske fasiliteter og en behagelig hverdag, er Hetlevikåsen 103 perfekt for deg!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

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

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille: Høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Forhold som har fått TG2:

Overflater: Manglende listverk, skader på laminat, finish på belistning.

Etasjeskille: Høydeforskjell på mellom 15-30 mm.

Innvendige dører: Noe svellinger/skader i dørblad til bad.

Våtrom overflater: Kasse mangler luke og listverk.

Våtrom gulv: Noe "kanter" på gulvfliser. Misfarge og sprekker i silikon i dusj. noe misfarge i overflater i dusjsone.

Våtrom membran: Grunnet alder.

Våtrom innredning: Påvist skader på innredning.

Våtrom ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering spalte/ventil ved dør.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Gjort i 2011 av rørleggeriet. Godkjenning av rør-i-rør system.

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

Svar: Ja. Byttet til nytt.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. I 2014 av Varmefag (i Kjøkkelvik). Installert pipe og peisovn.

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

Svar: Ja. I 2012 gjort Thunestvedt. Trekt nye rør samt byttet stikkontakter og sikringsskap.

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

Svar: Ja. Utvidelse av bod. Bygget ut med 1 meter med godkjenning fra styret.

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

Svar: Ja. Jan-mars 2025. Høyeste årsmiddelverdi målt 23 bq/m³. Tiltaksgrense er på 100 bq/m³.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 60 m² BRA-i, 8 m² BRA-e.

2.etg: 60 m² BRA-i.

Boligen går over 2 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. Etasje: Entré/gang, walk-in, bad/vaskerom og 3 soverom.

2. Etasje: Stue/kjøkken og soverom.

Medfølger utvendig bod på ca. 7,7 kvm, samt egen carport m/ elbil-lader.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen dater 12.12.1972. I byggetegninger det ene soverommet i 1.etasjen definert som hobbyrom. Walk-in er definert som klebod og matbod. Dagens bad er i byggetegningene definert som vaskerom, wc og bad som nå er slått sammen. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Standard

Velkommen til flotte Hetlevikåsen 103 - et innbydende og familievennlig rekkehus med en svært attraktiv beliggenhet i Loddefjord. Boligen ligger fint plassert i rekken og byr på både solrik balkong, hyggelig terrasse og egen parkeringsplass med elbil-lader. Her får du gode kvaliteter, praktiske løsninger og en gjennomtenkt planløsning - alt tilrettelagt for en komfortabel og harmonisk familiehverdag.

1. etasje:

Entré |

Velkommen inn i en lys og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av sko og yttertøy, i tillegg til en praktisk walk-in-løsning som gir ekstra lagringsplass og bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag.

Soverom |

Etasjen rommer to gode soverom samt et fleksibelt hobbyrom som passer perfekt som hjemmekontor, gjesterom eller lekerom. Alle rommene har fine størrelser med plass til dobbeltseng, nattbord og annet ønsket møblering - ideelt for både barn, gjester og hjemmearbeid.

Bad / vaskerom |

Romslig og funksjonelt bad på hele 11,3 kvm, renover i 2010. Badet er helfliset og har himlingsplater i taket, noe som gir et tidløst uttrykk. Her finner du nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjvegger - samt varme i gulvet for ekstra komfort. Opplegg for vaskemaskin gjør rommet både praktisk og effektivt i hverdagen.

2. etasje:

Stue / kjøkken |

Boligens oppholdsrom er luftig og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en åpen og behagelig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spise plass - et naturlig samlingspunkt for familie og venner. Fra stuen har du direkte utgang til en ca. 20 kvm stor balkong med god plass til utemøbler - perfekt for rolige morgener og lange, solrike sommerkvelder.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper et sosialt og funksjonelt allrom. Kjøkkenet har profilerte fronter, god benkeplass og rikelig med oppbevaring. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp - alt du trenger for en smidig hverdag.

Soverom |

Etasjen har også et romslig og behagelig soverom med god plass til ønsket møblering og en rolig atmosfære som innbyr til hvile og komfort.

En gjennomført og innholdsrik bolig med gode kvaliteter, praktiske løsninger og flotte uteområder - perfekt for deg som ønsker et trygt og godt hjem med plass til hele familien.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen parkeringsplass m/ elbil-lader. Selger opplyser at de i dag også leier carport-plass m/ elbil-lader for 200kr pr måned.

Forsikringsselskap og Polisenummer

FREMTIND FORSIKRING AS, polisenummer 28387263

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

- Peisovn i stuen.
- 4 stk vegghengte ovner.
- Varmekabler på bad.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 150 000

Omkostninger kjøper

4 150 000 (Prisantydning)

372 535 (Andel av fellesgjeld)

4 522 535 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 523 925 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 532 825 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 535 625 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 162 003 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 648 012 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer felles strøm, husforsikring, nedbetaling fellesgjeld, forretningsfører, styrehonorar, dugnad, tv/internett, vedlikehold og drift av borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 102

Andel Fellesgjeld

Kr 372 535

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 8 021

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Storaholtet Borettslag

Organisasjonsnummer

950695684

Andelsnummer

22

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208363778

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,12%

Restsaldo 26 521 823,00

Innfrielsesdato: 30.09.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Styreleder opplyser om at det i år er planer om å ta avløpsrørene på de rekkene som ikke har parkeringsplass. Det vil da si at denne rekken ikke har behov for utskiftning nå. Arbeidet er planlagt å starte over sommeren i år, og har et estimert låneopptak på totalt 25.000.000. Dette vil resultere i en økning i felleskostnader og fellesgjeld. Styreleder opplyser om at beløp ikke er fastsatt før arbeidet blir ferdigstilt, men estimerer en økning i felleskostnader på 1.500 pr måned.

Sikringsordning fellesgjeld

Forsikring hos OBOS for ubetalte felleskostnader fra andelseiere.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Enhver utvendig endring, modernisering, modifisering, tilbygg, montering av varmepumpe, strømuttak til El-bil etc, skal skriftlig søkes og godkjennes av styret før arbeidet igangsettes.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Det er tillatt å ha hund og katt i borettslaget. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område, og følge de til enhver tid gjeldende politivedtekter. Dyreeiere skal fjerne etterlatenskaper etter dyrene sine og støy fra hund/katt er klagegrunnlag.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 185 i Bergen kommune. Andelsnr. 22 i Storaholtet
Borettslag med orgnr. 950695684

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/124/185:

23.12.1971 - Dokumentnr: 408383 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Forbud mot næringsvirksomhet

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1973 - Dokumentnr: 14287 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:123 Bnr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:124 Bnr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:130 Bnr:1

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

03.10.1979 - Dokumentnr: 922405 - Urådighet

BEGRENSING I RÅDERETT

BNR. 185 OG 305 KAN BARE OVERDRAS/PANTSETTES SAMLET

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1982 - Dokumentnr: 926170 - Elektriske kraftlinjer

FANA-LODDEFJORD-LILLE SOTRA

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1986 - Dokumentnr: 18555 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Med flere bestemmelser

23.06.1999 - Dokumentnr: 15964 - Elektriske kraftlinjer

Vedr. kraftlinje: 300 kV kraftledning Fana - Kollsnes.

Registrert i kraftledningsregisteret ved Nordhordland

Sorenskriverembete 28/4-99.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1971 - Dokumentnr: 910401 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:124 Bnr:1

07.11.1975 - Dokumentnr: 923957 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:124 Bnr:271

17.09.1992 - Dokumentnr: 20631 - Grensejustering

Målebrev med grensejustering hvoretter 232m2 er overført
fra bnr. 78 og tillagt d.e.

01.01.2020 - Dokumentnr: 540207 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:124 Bnr:185

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.12.1972 vedrørende et 2-etasjes rekkehus i treverk og betong.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.12.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger ihht. reguleringsplan på grunn.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til ytre fortettingssone og grønnstruktur.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 3285200

Plantype 32

Plannavn LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 (LODDEFJORD) OG 124 (HETLEVIK),
LODDEFJORD SØR, BEBYGGELSESPPLAN FOR FELT 11 B

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 17.09.1973

Dekningsgrad 100 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID 3280008

Plantype 31

Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR,ENDRING AV HETLEVIKÅSEN VED FURULIEN
OG STOREHOLTET B/L

Ikrafttrådt 17.02.1975

PlanID 3280007

Plantype 31

Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, FELT 11 B, STORAHOLTET B/L

Ikrafttrådt 17.01.1974

Kommuneplan

PlanID 65270000

Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt 19.06.2019

Dekningsgrad 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID 65270000

Arealstatus 2 - Framtidig

Arealformål 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse Ytre fortettingssone

Områdenavn Y

Dekningsgrad 99,9%

PlanID 65270000

Arealstatus 1 - Nåværende

Arealformål 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse Grønnstruktur

Områdenavn G

Dekningsgrad 0,1%

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:

PlanID 65270000

Hensynssonetype: KpBåndleggingSone

Hensynssonenavn: H740_4

Beskrivelse: Sentral-/Regionalnett elforsyning

Dekningsgrad: 13,4%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone
Hensynssonenavn H220_3
Beskrivelse Vei støy - gul sone
Dekningsgrad 28,1%

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone
Hensynssonenavn H220_13
Beskrivelse Haakonsvern skytefelt - gul sone
Dekningsgrad 2,6%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone
Hensynssonenavn H210_3
Beskrivelse Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad 5,2 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID 65680000
Plantype 21
Plannavn LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LODDEFJORD
Saksnr 202220520
Dekningsgrad 100,0 %

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris på 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Betalingsutsettelse
- 7 000 Fotograf
- 15 000 Grunnpakke
- 22 900 Markedspakke
- 9 000 Oppgjørshonorar
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Mathias Helland Bøstrand
Eiendomsmeglerfullmektig
mathias.helland.bostrand@aktiv.no
Tlf: 970 81 992

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

20.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hetlevikåsen 103 , 5173 LODDEFJORD

 BERGEN kommune

 gnr. 124, bnr. 185

 Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1135

Referansenummer: SS8246

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

The NITO logo, consisting of a green square icon followed by the word "NITO" in a bold, green, sans-serif font.

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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



ØNITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Vinduene er datert 2012, vindu ved ytterdør er datert 2916
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Terrasse på bakkeplan med inngang, oppmålt til 26m2
Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 19.8m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har panel og malt betong.
Etasjeskiller i 2.etasje er av betongdekke.
Etasjeskiller i 1 etasje er av betongdekke.
Boligen har isolert stålppe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 11.3m2
Bad er renover i 2010
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Gulvet er tilnærmet flatt, lokaltfall i dusj.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger med vann installasjoner er på vegg mot nabo. Det er laget luke i skillevegg på bad, tilstøtende til dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er påvist noe mindre avvik på fronter og benkeplater. Det mangler foring over stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Vegg ventiler, mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

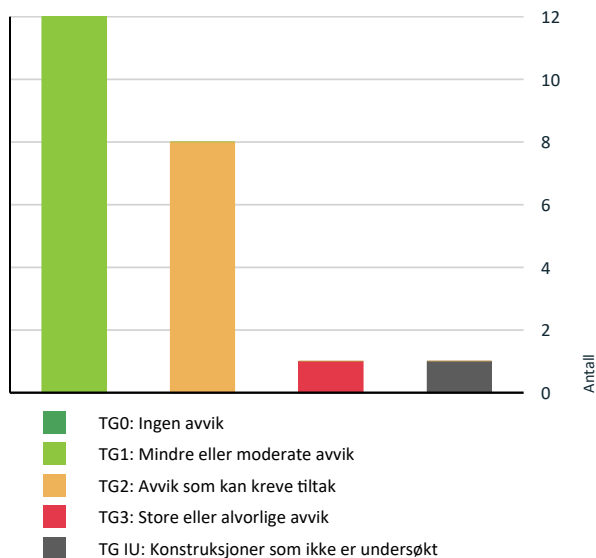
[Gå til side](#)

Rekkehus

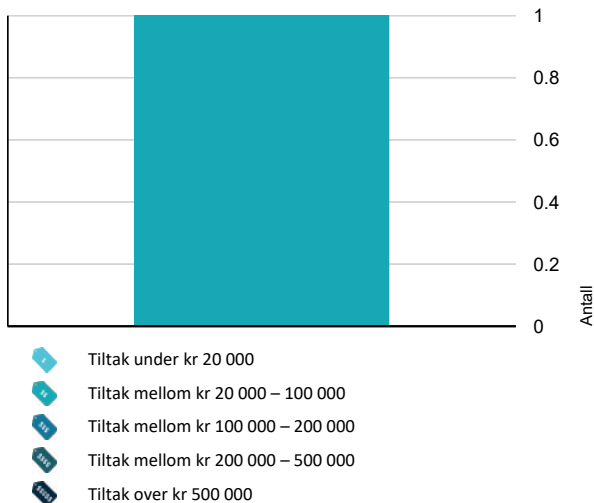
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Soverom på 6.7m2 er på tegning fra byggesak vist som hobbyrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 11.3m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 11.3m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 11.3m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 11.3m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 11.3m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 11.3m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

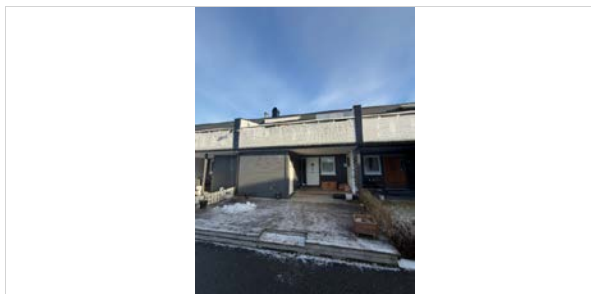
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Vinduene er datert 2012, vindu ved ytterdør er datert 2916

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan med inngang, oppmålt til 26m2



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 19.8m2

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har panel og malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del mindre avvik på overflater. Manglende listverk, skader på laminat, finish på belistning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes noe tiltak.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 2.etasje er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 1 etasje er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 1 Pipe og ildsted

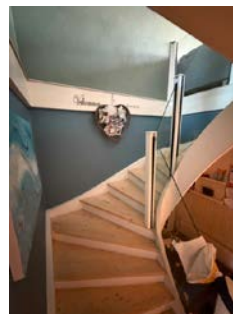
Boligen har isolert stålpip og vedovn.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Noe svellinger/skader i dørblad til bad.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 11.3M2

Generell

Bad er renovert i 2010

Årstall: 2010 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 11.3M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kasse mangler luke og listverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe mindre tiltak må påberegnes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 11.3M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Gulvet er tilnærmet flatt, lokaltfall i dusj. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe "kanter" på gulv fliser.

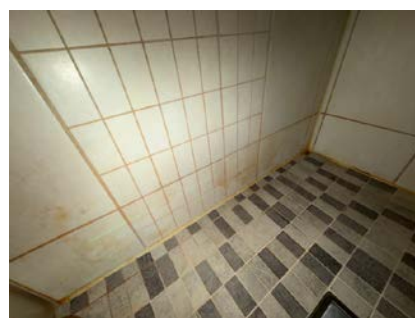
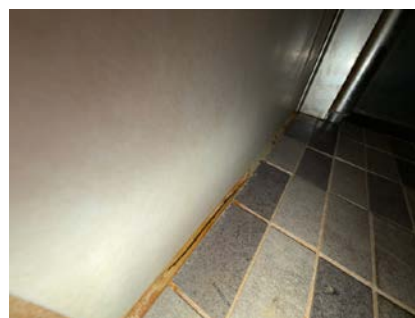
Misfarge og sprekker i silikon i dusj.

Noe misfarge i overflater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 11.3M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 11.3M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må påberegnes.



Avvik på høyskap

1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 11.3M2

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM - 11.3M2

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vegger med vann installasjoner er på vegg mot nabo. Det er laget luke i skillevegg på bad, tilstøtende til dusj.



KJØKKEN

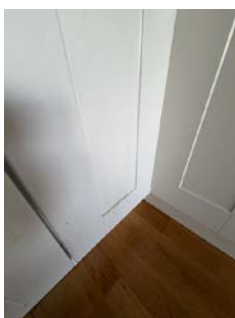
2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 52.8M2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er påvist noe mindre avvik på fronter og benkeplater. Det mangler foring over stekeovn.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 52.8M2

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2010 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Vegg ventiler, mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Håndløper på innvendig trapp bør monteres

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

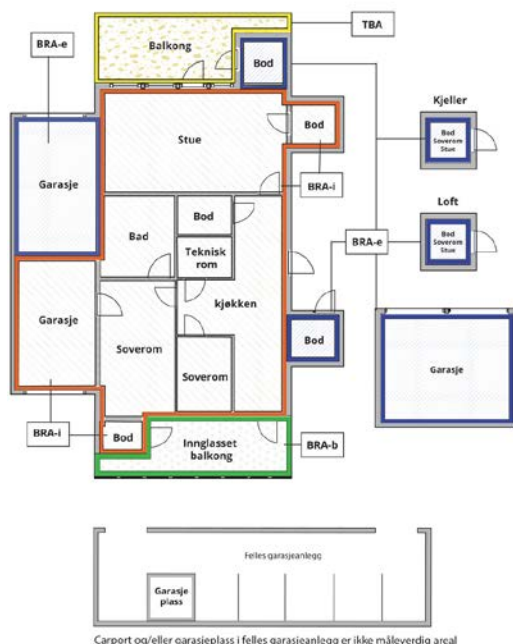
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	60	8		68	26
2.Etasje	60			60	20
SUM	120	8			46
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang - 14m ² , bad/vaskerom - 11.3m ² , garderobe - 4.9m ² , soverom - 10m ² , soverom - 12.1m ² , soverom - 6.7m ²	Utvendig bod - 7.7m ²	
2.Etasje	Stue/kjøkken - 52.8m ² , soverom - 6.8m ²		

Kommentar

1.Etasje
Entré/gang - 14m²
Bad/vaskerom - 11.3m²
Garderobe - 4.9m²
Soverom - 10m²
Soverom - 12.1m²
Soverom - 6.7m²
Utvendig bod - 7.7m²

2.Etasje
Stue/kjøkken - 52.8m²
Soverom - 6.8m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Soverom på 6.7m² er på tegning fra byggesak vist som hobbyrom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Øystein Falch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	185		0	28004.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hetlevikåsen 103

Hjemmelshaver

Storaholtet Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950695684		Obos Eiendomsforvaltning AS	Falch Mari Sellevåg, Falch Øystein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

22

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hetlevikåsen 103 ligger i et etablert boligområde i Loddefjord, i den vestlige delen av Bergen. Området er preget av boligbebyggelse i skrånende terreng, med interne adkomstveier og begrenset gjennomgangstrafikk.

Eiendommen har nærhet til kystområdene mot Hetlevik og Mathopen, samt friområder og turterreng i nærliggende åser. Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager i Loddefjord, samt til Vestkanten senterområde med et bredt utvalg av handel og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mari Sellevåg Falch

Øystein Falch

Boligen

Hetlevikåsen 103

5173 LODDEFJORD

4601-124/185/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2011
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Rørleggeriet

Beskrivelse av arbeidet: Godkjenning av rør i rør system.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Beskrivelse av arbeidet: Membran, flislegging og arbeid i vegger. Alt er dokumentert med bilder.

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

♦ **Ja**

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

Byttet til nytt

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Varmefag (i Kjøkkelvik)

Beskrivelse av arbeidet: Installert pipe og peisovn.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Thunestvedt

Beskrivelse av arbeidet: Trekt nye rør samt byttet stikkontakter og sikringsskap



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utvidelse av bod. Bygget ut med 1 meter med godkjenning fra styret.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Jan-mars 2025

Høyeste årsmiddelverdi målt 23 bq/m³. Tiltaksgrense er på 100 bq/m³.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utbedring av rørsystem i borettslaget.



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/185/0/0
Utløst 11. februar 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 vertikallnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260312085	Grunneiendom	0	Ja	14 897,3 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3285200	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 (LODDEFJORD) OG 124 (HETLEVIK), LODDEFJORD SØR, BEBYGGELSESPLAN FOR FELT 11 B	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.1973		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3280008	31	LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, ENDRING AV HETLEVIKÅSEN VED FURULIEN OG STOREHOLTET B/L	17.02.1975	
3280007	31	LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, FELT 11 B, STORAHOLTET B/L	17.01.1974	

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	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,1 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	13,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	28,1 %
65270000	KpStøySone	H220_13	Haakonsvern skytefelt - gul sone	2,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	5,2 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40415000	32	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 174 OG 175, HETLEVIK, BYGGFELT 12B	3	-
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
32855000	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 LODDEFJORD OG GNR 124 HETLEVIK, LODDEFJORD SØR, IDRETTSANLEGG	3	-
40340100	30	LAKSEVÅG. HETLEVIK, ENDRING REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3	-
17090000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, GNR 125 BNR 209, GNR 130 BNR 1 MFL, LODDEFJORD, VESTPARKEN BYDELSPARK OG TILKNYTTETE TURVEIER	3	200210850
40520000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORDOMRÅDET, HETLEVIK, FELT 11A	3	-
32800000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3	-
40410005	31	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FELT 5-12, LODDEFJORD SØR	3	-

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 11. februar 2026



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens 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.



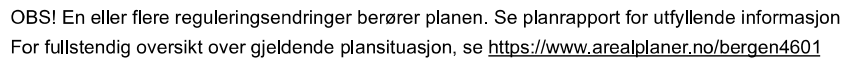
N

Gnr/Bnr/Fnr: 124/185/0/0
Adresse: Hetlevikåsen 103 m.fl.



Arealplan-ID: 3285200
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 124/185/0/0
Adresse: Hetlevikåsen 103 m.fl.



Plan 3280007

Plan 3280008

124/23

124/186

124/188

124/228

124/254

124/196

124/164

124/271

124/223

124/203

124/232

124/255

124/236

124/191

124/239

124/241

124/240

124/244

124/22

124/353

124/199

124/185

124/259

124/120

124/198

124/226

124/262

124/201

124/256

124/235

124/193

124/243

125/209

125/196

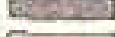
124/188

124/78

124/197

0/0

LODDEFJORD FELT 11B STORAHOLTET Forslag til bebyggelsesplan m=1:500 Byutviklingsseksjonen Reguleringsavdelingen

-  Byggeområde for boliger
-  rekkehus
-  lekeplass
-  Trafikkområder
-  kjøreveg, off
-  fortau, off
-  kjøreveg, felles
-  gangveg, felles
-  parkering

 Forstetningamur

 Skjæring

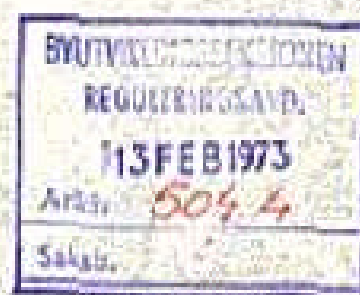
 Planens begr. linje

 Grense iflg. reguleringsplan

S = søppelrom

 Sikringsgjerd

 Nedslagsfeltgrense utenfor byggefelt

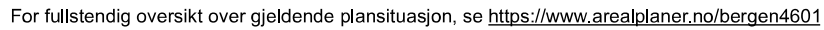


A	BEVIDERT INTERNET VEGSYSTEM, GARASJER.	19.10.72
A	BYGGER PÅ BEBYGGE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	7.7.72
INNSAT	ANSLAG	INNSAT
LBBL LODDEFJORD FELT 11B STORAHOLTET B/L BEBYGGELSESPÅN		
TEGNET AV	KONTROLLENT	REVISJON DEN
aall & lokenland		21.6.72
ARKITEKTKONTOR - ALFREDALSGVEI 5 - HOP - TELEF. 72 407 ANSHAVERE: JØRGEN WRIGHT, AALL, PABLO LØKELAND, ØYVIND NABRETH, ØYVIND HAGE, ARKITEKTER M.N.A.L.		MÅL 1:500 SAK NR. 278 PROJEKT NR. 2001

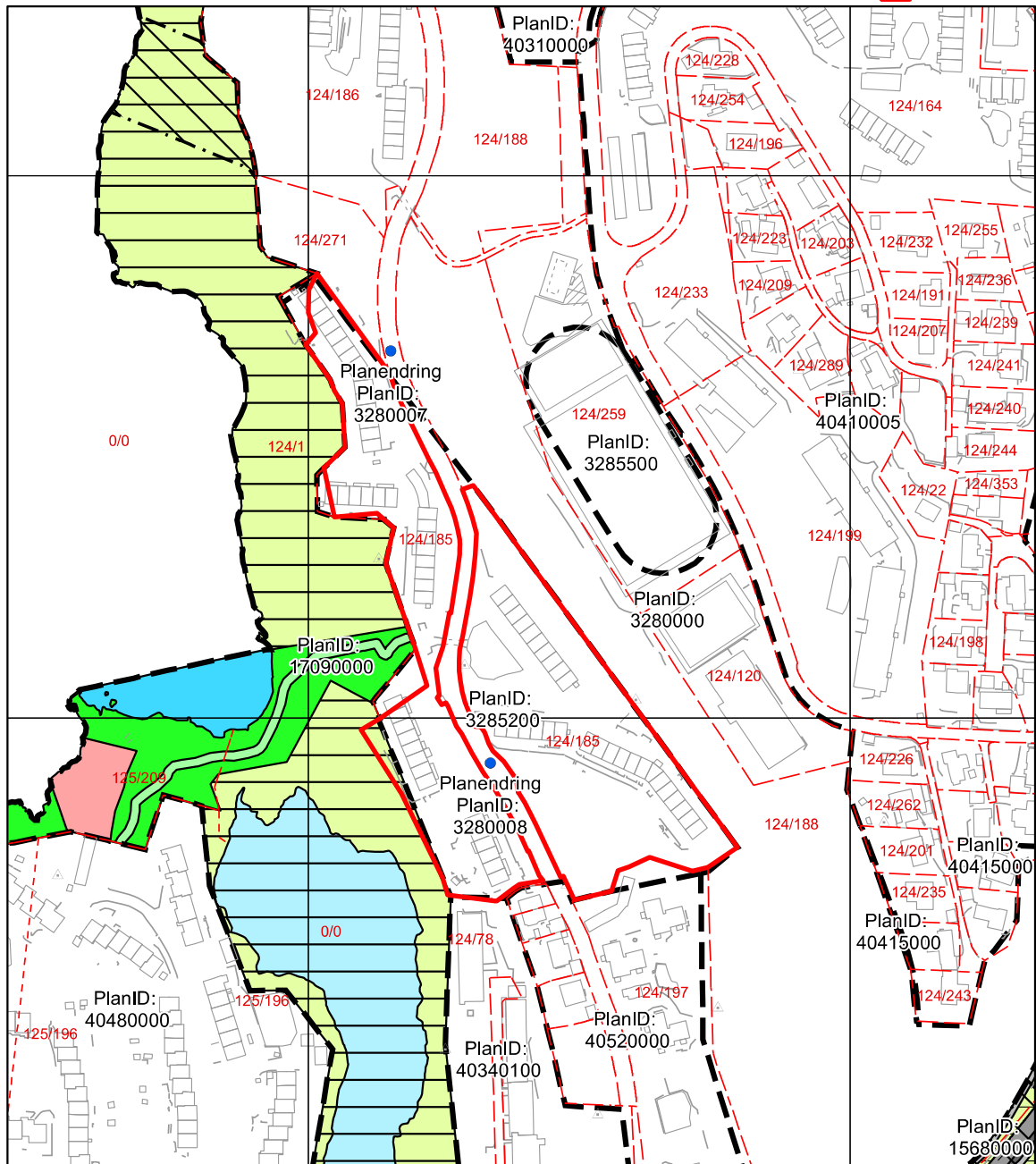


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 124/185/0/0
Adresse: Hetlevikåsen 103 m.fl.



 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring	Formålsgrense
Juridisklinje	↗↘ Reguleringsplan formålsgrense
↗↘ 1222 - Frisikttlinje	Reguleringsformål §25 eldre PBL
Hensynssonegrense	■ Kjørevei
↗↘ Reguleringsplan hensynssonegrense	■ Gang- / sykkelveg
Begrensningsområde gammel lov	■ Bussholdeplass
↗↘ 510 - Høyspenningsanlegg	■ Turveg
Plangrense	■ Annet friområde
↗↘ Reguleringsplanomriss	■ Annet friområde i sjø/vassdrag
	■ Friluftsområde (på land)
	■ Vann- og avløpsanlegg
	■ Naturvernområde (på land)
	■ Naturvernområde i sjø og vassdrag



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 11.02.2026

Arealplan-ID: 65270000

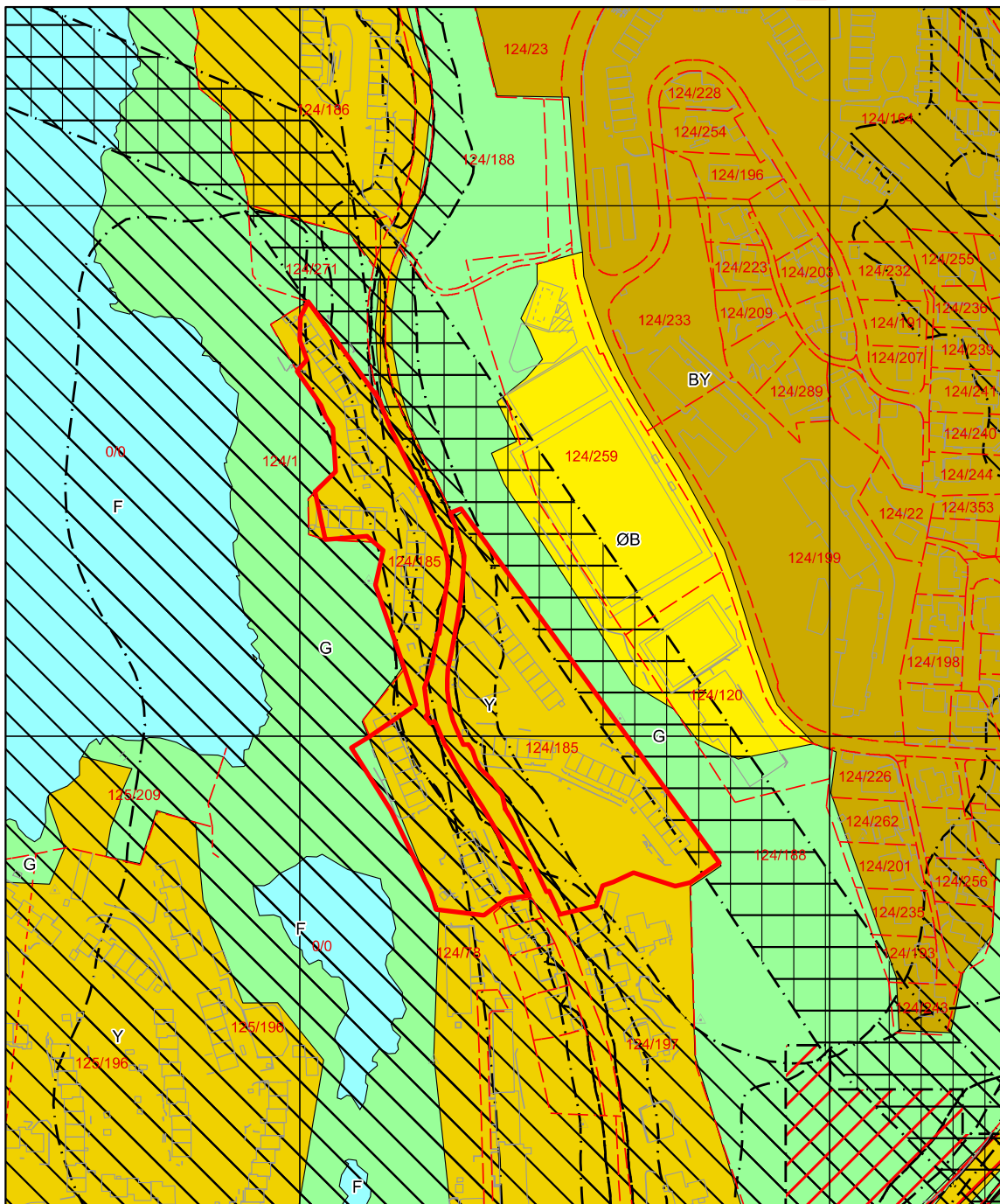
Gnr/Bnr/Fnr: 124/185/0/0

Adresse: Hetlevikåsen 103 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Angitthensyn landskap	 Ytre fortettingssone
	Båndleggingsone	 Øvrig byggesone
	Faresone	 Grønnstruktur
	Støysone gul	 Grønnstruktur, framtidig
	Støysone rød	 LNF
		 Friluftsområder



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6129
STORAHOLTET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STORAHOLTET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6129>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Fysisk møte avholdes 9 april kl. 18:00 i Tilfluktsrom - Hetlevikåsen 71.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fartsdumper i fylkesvei 5214
7. Bygging av 3.etg
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i STORAHOLTET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rune Bjerkaker og Tom Martin Jakobsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6129 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonorar kr 113 000 (fast)

Andre godtgjørelser for styreperioden 2024 - 2025 kr 117 000. Andre godtgjørelser inngår blant annet: møter, befaringer, bistand til entrepenører, tilstelning av arrangementer.

Total utbetaling for perioden 2024 - 2025 blir kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000.

Sak 6

Fartsdumper i fylkesvei 5214

Forslag fremmet av:

Herman Vikne Sandvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fylkesveien som går gjennom borettslaget har potensiale for bedre sikkerhet. Det ferdes mange barn langs veien, den er rett ved siden av en lekeplass og økt barnetrafikk over veien forventes når snarveien mellom Vadmyrabanen og Storholtet oppgraderes.

Med dette som bakgrunn, søker jeg om borettslagets støtte til å søke om fartsreducerende tiltak i området rundt borettslaget. Etter min forståelse kan hvem som helst fremme slike saker for fylket, men gjennomslagskraften er bedre med borettslaget i ryggen. Det er med andre ord ingen ulemper/utgifter for borettslaget (med unntak av de som liker å kjøre fort), og potensielt en tryggere vei.

Under pekes ut de lokasjonene som ansees som mest utsatt. Dette er selvfølgelig diskuterbart, og hvor fylket eventuelt velger å satse er opp til dem.

1. Ved busstoppet Storaholtet. Her er det undergang, men det er mange som tar korteste vei rett over. I tillegg er det en bakketopp på sørsiden, med to utkjørsler, som gjør at sjåfører har redusert sikt og kort responstid. På nordsiden av busstoppet er det to utkjørsler, hvorav en har svært dårlig sikt sørover, samt en sving uten sikt. Fortauet på vestsiden tar i tillegg slutt litt nord for busstoppene, som gjør at fotgjengere er tvunget over veien.

2. Ved trappene ned til Vadmyrabanen/Hundestien. Her avsluttes en trapp for fotgjengere direkte ut i veibanen.

Styrets innstilling

Styret er positiv til dette.

Forslag til vedtak

Borettslaget støtter en søknad til fylket om fartsreduserende tiltak på FV 5214 på vegne av Storaholtet Borettslag.

Vedlegg

2. Skjerm bilde 2025-02-23 183047.png

Sak 7

Bygging av 3.etg

Forslag fremmet av:

Yngve Helland Baadstø

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi er flere i borettslaget som ønsker at styret kan utrede en sak om bygging av 3.etg

Styrets innstilling

Dette forslaget er tidligere fremmet for beboere og styret ønsker ikke å ta dette opp igjen nå i denne dyrtiden. Styret ønsker at man stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Bygge 3.etg

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigfred Gerhardsen

Gjenvalg.

- Stian Andersen

Engasjert og strukturert. 7-års erfaring med styrearbeid. Ønsker å bidra med åpenhet og jevnlig kommunikasjon til lagets beboere samt. utvikle borettslaget videre og ha en aktiv rolle.

- Tore Flo

Jeg ønsker å stille til valg til styret.

Jeg er 67 år gammel og har bodd i borettslaget en ti års tid.

Før det ble etablert en egen fast dugnadsgjeng, deltok jeg vanligvis på dugnadene og har vanligvis møtt på generalforsamlingene og andre beboermøter. Det er dette som har vært engasjementet mitt i borettslaget.

Jeg har noe organisatorisk erfaring. Litt i fagbevegelsen; Norsk Tjenestemannslag, noe i Latin-Amerikagruppene i Norge og noe i Nei til EU. For tiden er jeg styrerepresentant i Hordaland Nei til EU.

Skulle dette være utilstrekkelig som presentasjon, ber jeg deg eller den det måtte passe om å ta kontakt.

Hilsen

Tore Flo

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christine Knutsen

Gjenvalg.

- Guri Bo Rasmussen

Gjenvalg.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jannike Iversen
- Marius Sandtorv

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Frode Liseth

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sigfred Gerhardsen
-

STORAHOLTET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 695 684, KUNDENR. 6129

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 088 411	-197 347
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		47 587	-4 877 933
Fradrag for gjennomført påkostning	13	-1 401 389	0
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	24 712
Tillegg for nye langsiktige lån	16	27 151 642	25 875 981
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-25 999 187	-19 730 880
Innsk. øremerk. bankkto		-9 481	-6 123
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-210 828	1 285 757
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		877 582	1 088 411
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 011 053	1 333 372
Kortsiktig gjeld		-133 471	-244 961
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		877 582	1 088 411

STORAHOLTET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 695 684, KUNDENR. 6129

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 297 832	5 298 232	5 408 000	5 785 000
Ladeinntekter EL-bil		133 899	136 682	110 000	110 000
Andre inntekter	3	3 000	3 250	3 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 434 731	5 438 164	5 521 000	5 900 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 079	-103 088	-79 000	-62 000
Styrehonorar	5	-215 000	-235 000	-235 000	-215 000
Avskrivninger	14	0	-24 712	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 069	-9 555	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-12 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-152 010	-144 355	-153 000	-161 000
Konsulenthonorar	7	-5 593	-6 653	-15 000	-5 000
Kontingenter		-14 400	-14 400	-14 400	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-980 048	-6 235 200	-625 000	-617 000
Forsikringer		-313 889	-301 584	-274 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-1 239 791	-1 171 813	-1 273 000	-1 400 000
Energi/fyring		-166 504	-173 341	-110 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-404 136	-405 999	-400 000	-418 000
Andre driftskostnader	10	-317 590	-328 139	-252 000	-320 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 871 109	-9 165 838	-3 440 400	-3 722 000
DRIFTSRESULTAT		1 563 622	-3 727 674	2 080 600	2 178 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 721	14 621	0	0
Finanskostnader	12	-1 531 755	-1 164 880	-1 374 000	-1 596 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 516 034	-1 150 259	-1 374 000	-1 596 000
ÅRSRESULTAT		47 587	-4 877 933	706 600	582 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 877 933		
Reduksjon udekket tap		47 587	0		

STORAHOLTET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 695 684, KUNDENR. 6129

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 325 577	12 924 187
Tomt		1 984 975	1 984 975
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Øremerkede bankinnskudd	15	145 099	139 814
Miljøbankkonto, øremerket		130 340	110 801
SUM ANLEGGSMIDLER		16 585 992	15 159 779
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	-750
Forskuddsbetalte kostnader		421 605	152 467
Andre kortsiktige fordringer		0	4 679
Driftskonto OBOS-banken		558 286	1 145 031
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 905
Sparekonto OBOS-banken		31 127	30 041
SUM OMLØPSMIDLER		1 011 053	1 333 372
SUM EIENDELER		17 597 045	16 493 151
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Udekket tap	16	-14 072 377	-14 119 965
SUM EGENKAPITAL		-14 065 177	-14 112 765
GJELD			

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	26 944 441	25 791 986
Borettsinnskudd	18	4 334 900	4 334 900
Annen langsiktig gjeld	19	126 000	126 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	123 411	108 068

SUM LANGSIKTIG GJELD		31 528 752	30 360 954
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		120 019	78 561
Skyldige offentlige avgifter		0	5 123
Påløpte renter		8 525	127 896
Påløpte avdrag		0	29 455
Annen kortsiktig gjeld	20	4 927	3 926

SUM KORTSIKTIG GJELD		133 471	244 961
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 597 045	16 493 151
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	31 960 900	30 460 900
Garantiansvar		0	0

Bergen, 11.03.2025
Styret i Storaholtet Borettslag

Frode Liseth /s/

Asbjørn Titlestad Æsøy /s/

Ilona Belevica /s/

Sigfred Gerhardsen /s/

/Frode Ohnstad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 805 688
Kabel-TV	406 944
Dugnad	85 200
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	5 297 832

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie felleslokale	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	3 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepengar	-19 075
Arbeidsgiveravgift	-33 004
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 079

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 215 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 679, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 069.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 593
SUM KONSULENTHONORAR	-5 593

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-591 582
Drift/vedlikehold VVS	-345 296
Drift/vedlikehold elektro	-29 859
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 995
Kostnader dugnader	-4 316
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-980 048

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-404 214
Vann- og avløpsavgift	-541 356
Feieavgift	-23 925
Renovasjonsavgift	-270 297
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 239 791

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 781
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-75 711
Vakthold	-25 410
Snørydding	-77 425
Gressklipping	-94 350
Andre fremmede tjenester	-1 513
Kontor- og datarekvisita	-750
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 679
Andre kontorkostnader	-775
Bank- og kortgebyr	-2 483
Velferdskostnader	-9 614
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-317 590

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 099
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 567
Andre renteinntekter	55
SUM FINANSINNTEKTER	15 721

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-664 757
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-866 998
SUM FINANSKOSTNADER	-1 531 755

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	11 798 125
Kostpris/bokført verdi 2017/Radontiltak	534 375
Kostpris/bokført verdi 2009/Kjøkken	71 521
Kostpris/bokført verdi 2018/Radontiltak	520 166
Tilgang i år/nytt avløpssystem	1 401 389
SUM BYGNINGER	14 325 577

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.124/bnr.185 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****FARTSDEMPERE**

Tilgang 2020	50 475	
Avskrevet tidligere	-50 474	
Avskrevet i år	0	1

Ladestasjon for el bil nr 2

Tilgang 2020	48 760	
Avskrevet tidligere	-48 759	
Avskrevet i år	0	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
--------------------------------	--	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVINGER		0
-------------------------------	--	----------

NOTE: 15**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-25 875 981	
Nedbetalt tidligere	83 995	
Nedbetalt i år	25 791 986	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2024	-27 151 642	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	207 201	
		-26 944 441

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-26 944 441
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-4 334 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 334 900

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-126 000
Avsetning bomiljøtiltak	-123 411
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-249 411

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning EL-Bil. Gjøres opp 2025	-4 857
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 927

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 334 900
Pantelån	26 944 441
TOTALT	31 279 341

Bygninger	14 325 577
Tomt	1 984 975
TOTALT	16 310 552

Styrets arbeid 2024:

Ett større vedlikeholdsprosjekt «Ny avløpsledning og vannledning til rekke 6» er gjennomført i 2024.

Styret fikk melding om store problemer med avløp i de tre innerste husene i rekke 6. Første tiltak var å bytte rør mellom rekke 6 og hoved påkoblingen ved tunnelen da røret hadde en nedbøying, men dette viste seg å ikke være tilstrekkelig. Etter nærmere undersøkelse ble det klart at rørene i hus nr. 74, 76 og 78 manglet tilstrekkelig fall, og vi klarte ikke å få skyllet bort opphopning i rørene. For å løse problemet er det nå lagt ny avløpsledning og vannledning i gangveien og de tre innerste husene er koblet på den nye løsningen. Arbeidet medfører mye ekstra uro hos beboerne da vi må legge ut nye rør fra vaskerom til utvendig påkobling.

Vi ha fått sjekket ut ledningsnett for felleslys i hele laget. Her er det mange brudd som gjør at lysene kommer og går. Ledningsnett har 2 skap (1 stk i nr 99 og 1 stk i nr 104). Hele ledningsnett ligger nedgravd i bakken og bytte vil medføre nye grøfter i hele borettslaget. Styret har i samarbeid med elektriker blitt enig om å spare graving og i stedet montere nye lamper på skillevegg på altaner. Dette gjør at de som i dag får lys inn i stue fra stolpene ikke lenger vil ha dette problemet. Det er montert opp lamper i rekke 9 og 10 og vi har fått gode tilbakemeldinger på utformingen av løsningen og bedre opplyste gangveier. Denne løsning medfører minimal grøfting og vi sparer store utgifter på dette. Arbeidet forsetter i 2025.

Det har vært møter med gartner som gjelder utførelse av gartnerarbeid og brøyting i forbindelse med snøfall i vinter.

Det er målt radon i husene denne vinteren. Resultat blir levert når det er mottatt,

Gavlene er platet slik at vi slipper å male.

Dugnad, her har vi noen driftige beboere som har jobbet rundt om i laget. Her trengs flere beboere for å rekke over alle forslagene til forbedring som vi har fått inn.

Fellesdugnad prøver vi å få til første uke i mai.

Annet

Det er omsatt 6 andeler i 2024.

Det er avholdt 10 styremøter.

Økonomi

I 2024 er det gjennomført et større vedlikeholdsprosjekt (nytt vann og avløp for rekke nr. 6) som er finansiert gjennom opplåning. Dette prosjektet er balanseført.

	Regnskap 2022	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Budsjett 2025
ÅRSRESULTAT	- 6 201 177	- 4 877 933	47 588	582 000
Kostnad (Altan/Maling)	- 6 752 641	- 5 231 729		
ÅRSRESULTAT Korrigert	551 464	353 796	47 588	582 000
	-	-	-	-

Borettslaget kan gruppere kostnadene sin i fem grupper for å vise utviklingen,

1) «Renter og avdrag», 2) «Kommunale avgifter», 3) «Forsikring/TV» 4) «Drift og vedlikehold» og 5) «Annen kost», se tabellen under.

Innkrevde felleskostnader (Husleie)	4 808 268	5 298 232	5 297 832	5 785 000
(% justering)		10,2 %	0,0 %	9,2 %
1) Renter	- 509 619	- 1 150 259	- 1 516 034	- 1 596 000
(andel av husleie)	11 %	22 %	29 %	28 %
2) Kommunale avgifter	- 1 100 667	- 1 171 813	- 1 239 791	- 1 400 000
(andel av husleie)	23 %	22 %	23 %	24 %
3) Forsikring / TV	- 719 174	- 707 583	- 718 025	- 768 000
(andel av husleie)	15 %	13 %	14 %	13 %
4) Drift og vedlikehold	- 1 058 400	- 1 003 471	- 980 049	- 617 000
(andel av husleie)	22 %	19 %	18 %	11 %
5) Andre kostnader	- 868 944	- 911 310	- 796 345	- 822 000
(andel av husleie)	18 %	17 %	15 %	14 %
Driftskostnader 1) til 5)	- 4 256 804	- 4 944 436	- 5 250 244	- 5 203 000
(andel av husleie)	89 %	93 %	99 %	90 %
Årsresultat	551 464	353 796	47 588	582 000
(andel av husleie)	11 %	7 %	1 %	10 %
1) Lån - Avdrag			- 258 415	- 364 000
(andel av husleie)			5 %	6 %
Endring Likviditet			- 210 827	218 000
(andel av husleie)			-4 %	4 %

Utfordringen til økonomien i borettslaget er at rentenivået har steget vesentlig de siste årene. Post 1) «Renter og Avdrag» i budsjettet er 34% (28+6) av innkrevde felleskostnader (husleie). Økningen i post 1) «Renter og Avdrag» medfører mindre midler til post 4) «Drift og vedlikehold» (som skal dekke det årlige vedlikeholdet), dersom man ikke øker husleien. Dersom rentene blir lavere, vil dette gi mer midler til det årlige vedlikeholdet.

Til generalforsamlingen i Storaholtet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storaholtet Borettslag som viser et overskudd på kr 47 587. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

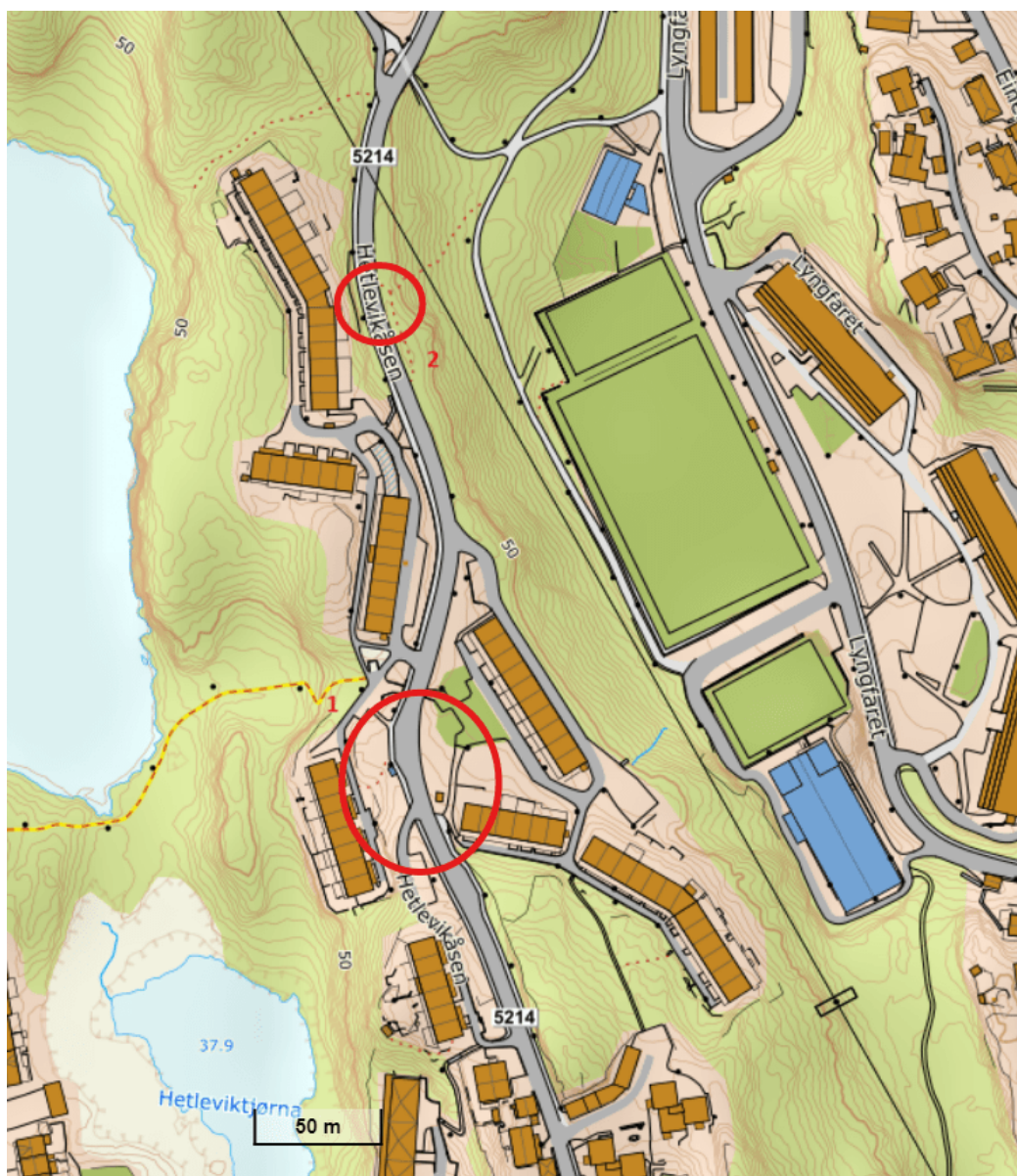
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 12. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Vedlegg 2 til sak 6. Fartsdumper i fylkesvei 5214



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.04.25

Selskapsnummer: 6129 Selskapsnavn: STORAHOLTET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Tonje Aksnes (Obos) er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Rune Bjerkaker og Tom Martin Jakobsen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fartsdumper i fylkesvei 5214

Borettslaget støtter en søknad til fylket om fartsreducerende tiltak på FV 5214 på vegne av Storaholtet Borettslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Bygging av 3.etg

Bygge 3.etg

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Sigfred Gerhardsen
- ☐ Stian Andersen
- ☐ Tore Flo

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Christine Knutsen
- ☐ Guri Bo Rasmussen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- ☐ Jannike Iversen
- ☐ Marius Sandtorv

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Frode Liseth

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Sigfred Gerhardsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for STORAHOLTET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950695684

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 09:00 til 13. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Rune Bjerkaker og Tom Martin Jakobsen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar kr 113 000 (fast)

Andre godtgjørelser for styreperioden 2024 - 2025 kr 117 000. Andre godtgjørelser inngår blant annet: møter, befaringer, bistand til entrepenører, tilstelning av arrangementer.

Total utbetaling for perioden 2024 - 2025 blir kr 230 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fartsdumper i fylkesvei 5214

Fremmet av: Herman Vikne Sandvik

Fylkesveien som går gjennom borettslaget har potensiale for bedre sikkerhet. Det ferdes mange barn langs veien, den er rett ved siden av en lekeplass og økt barnetrafikk over veien forventes når snarveien mellom Vadmyrabanen og Storaholtet oppgraderes.

Med dette som bakgrunn, søker jeg om borettslagets støtte til å søke om fartsreduserende tiltak i området rundt borettslaget. Etter min forståelse kan hvem som helst fremme slike saker for fylket, men gjennomslagskraften er bedre med borettslaget i ryggen. Det er med andre ord ingen ulemper/utgifter for borettslaget (med unntak av de som liker å kjøre fort), og potensielt en tryggere vei.

Under pekes ut de lokasjonene som ansees som mest utsatt. Dette er selvfølgelig diskuterbart, og hvor fylket eventuelt velger å satse er opp til dem.

1. Ved busstoppet Storaholtet. Her er det undergang, men det er mange som tar korteste vei rett over. I tillegg er det en bakketopp på sørsiden, med to utkjørsler, som gjør at sjåfører har redusert sikt og kort responstid. På nordsiden av busstoppet er det to utkjørsler, hvorav en har svært dårlig sikt sørover, samt en sving uten sikt. Fortauet på vestsiden tar i tillegg slutt litt nord for busstoppene, som gjør at fotgjengere er tvunget over veien.

2. Ved trappene ned til Vadmyrabanen/Hundestien. Her avsluttes en trapp for fotgjengere direkte ut i veibanen.

Styrets innstilling

Styret er positiv til dette.

Forslag til vedtak:

Borettslaget støtter en søknad til fylket om fartsreduserende tiltak på FV 5214 på vegne av Storaholtet Borettslag.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Bygging av 3.etg

Fremmet av: Yngve Helland Baadstø

Vi er flere i borettslaget som ønsker at styret kan utrede en sak om bygging av 3.etg

Styrets innstilling

Dette forslaget er tidligere fremmet for beboere og styret ønsker ikke å ta dette opp igjen nå i denne dyrtiden.

Styret ønsker at man stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 46

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Valg av tillitsvalgte

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stian Andersen (39 stemmer)

Tore Flo (38 stemmer)

Sigfred Gerhardsen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stian Andersen

Tore Flo

Sigfred Gerhardsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Christine Knutsen (44 stemmer)
Guri Bo Rasmussen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christine Knutsen
Guri Bo Rasmussen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Jannike Iversen (41 stemmer)
Marius Sandtorv (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jannike Iversen
Marius Sandtorv

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år) FEIL

Følgende ble valgt:
Frode Liseth (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frode Liseth

**Det er derimot kun eiere av Storaholtet Brl som kan bli valgt som delegat til Obos' generalforsamling.
Derfor er det Sigfred Gerhardsen som representerer Storaholtet Brl 2025-2026.**

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigfred Gerhardsen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigfred Gerhardsen

Signert av:
Tonje Aksnes /s/
Rune Bjerkaker /s/
Tom Martin Jacobsen /s/

Skikk og bruk i Storaholtet borettslag

Velkommen til oss.

Husordensregler m.m.

Storaholtet borettslag består av 72 leiligheter i 10 rekkehus – 70 stk. fireroms og 2 stk. to-roms.

Storaholtet borettslag har eget valgt styre og OBOS er vår forretningsfører. Styret står for den daglige driften og er det høyeste organet mellom generalforsamlingene.

Storaholtet borettslag har to fellesrom, tidligere tilfluktsrom. Det ene er under rekke 3 og er innredet med styrerom og lokaler for sosiale aktiviteter. Det andre tilfluktsrommet er under rekke 9 og brukes som lager for diverse verktøy og materiell.

1. Parkering og trafikk.

Storaholtet borettslag har eget garasjeanlegg under rekke 4 og 7, med oppmerkete plasser. Hver andelseier har rett på **en** parkeringsplass. Det er noen andelseiere som ikke har plass i garasje – de har **merket** plass på gjesteparkering. Beboere **skal parkere** på sin oppsatte plass. **Dobbelparkering** (dvs 2 kjøretøyer etter hverandre på oppsatt plass) kan kun skje etter avtale med naboen(e) og styret. **Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets eiendom utenom oppmerkede plasser.**

Biler **skal** rygge inn på parkeringsplassene bak rekke 7- dette for at beboerne i rekken skal unngå å få eksos inn i soverom/andre rom.

Beboere kan **kun** kjøre inn i borettslaget for å levere og hente varer og tyngre ting. All trafikk i borettslagets område må holde svært fart.

Husk at ambulanse, brannbil og flyttebil skal kunne kjøre inn på gangveiene i vårt borettslag.

Det er ikke tillatt å parkere campingbiler, lastebiler og busser i garasjeanlegget, på snuplasser eller gjesteparkeringsplasser.

Det henstilles til beboerne og besøkende om å ta ekstra hensyn ved kjøring i og utenfor garasjeanleggene om natten. (**Motorkjøretøy på tomgang er ikke tillatt**)

2. Husdyrhold.

Det er tillatt å ha hund og katt i borettslaget. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område, og følge de til enhver tid gjeldende politivedtekter. Dyreeiere skal fjerne etterlatenskaper etter dyrene sine og støy fra hund/katt er klagegrunnlag.

3. Forandringer.

Andelseiere må gi skriftlig melding til styret dersom leiligheten rehabiliteres, eller det gjøres indre og ytre forandringer i leiligheten, for eksempel montering/demontering av peis/ovn/pipe etc. som krever offentlig autorisasjon eller godkjenning av styret. Dette gjelder også forandringer i garasjearealet under rekke 4 og 7.

4. Ro og orden i borettslaget.

Andelseiere plikter til enhver tid å rette seg etter de påbud som styret gir til opprettelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

Borettslavere oppfordres til å ta hensyn til hverandre. Aktivitet og arrangement som kan oppleves sjenerende for andre beboere må unngås. Dersom man vil ha aktivitet mellom kl 22.00 og kl. 07.00 på hverdager og mellom kl. 23.00 og kl 09.00 natt til lørdag eller søndag, skal man informere og innhente «samtykke» fra naboer.

Lyd bærer godt mellom leilighetene og det er derfor ikke tillatt med banking og boring i leilighetene etter kl. 2000 på hverdager, og etter kl. 1800 på lørdager. Det er søndager/helligdags fred i borettslaget. Felles dugnadsarbeid og hensynsfullt utført hagearbeid skal likevel kunne utføres innen de rammer lover setter for ro på søndags- og helligdager.

NB! Mating av fugler

Miljørettet Helsevern i Bergen kommune anbefaler at forebyggende tiltak mot skadedyr vil i dette tilfellet være å slutte å mate fugler på en uvetting måte slik at mat blir tilgjengelig for skadedyr.

Generalforsamlingen vedtok 2015: «det er strengt forbudt å mate fugler på borettslagets eiendom». Se vedtektenes § 5-1 nytt punkt 4.

8. Brannvern.

Ett stk. 6 kg brannsluknings- apparat og 2 stk. røykvarslere skal følge leiligheten. Andelseier som har brannslange plikter å holde disse i orden.

Det er forbudt å lagre brennbare ting i fellesarealer, herunder også i garasjearealet under rekke 4 og 7.

9. Forsikring.

Storholtet borettslag er forsikret med huseierforsikring i forsikringsselskapet Fremtind.

Skader skal meldes umiddelbart til styret for utfyllelse av skademelding til selskapet.

10. Leker og fritidsmuligheter.

Mellom rekke 3 og 4 er det en lekeplass for mer aktiv lek. Der er det muligheter til ballspill, sykling og bruk av lekeapparater. Berørte beboere må sammen skape et positivt miljø som tar vare på barnas aktive lek i sandkassen, ved sykling og i ballspill, samtidig påse at der ikke oppstår skade på blomster og trær som er i nærheten hos den enkelte beboer eller på fellesareal.

Organisert fotballspill, håndballspill og kurvballspill tillates ikke på nevnte lekeplass eller mellom rekkene i borettslaget, men anbefales utøvd på banene ved Vadmyra hallen.

Trampoliner i hage er kun lov dersom en har fått dette godkjent av naboer.

Trampoliner skal ikke brukes etter kl 22.

11. Boss og renhold.

Bosscontainere er utplassert mellom rekke 7 og 9, ved tunellen mot rekke 6, samt på plassen mellom rekke 1,2,3 og 4. Papircontainere er utplassert for endene av rekke 7, samt på plassen mellom rekkene 1,2,3 og 4.

Bosset tømmes en gang pr. uke. Bosset skal være innpakket i plastposer, kartonger **skal** flatklemmes. Små barn må ikke sendes med bosset, da de ikke rekker opp til container-lokket og dermed legger fra seg bosset utenfor containeren og går. Pårørende til barn og andre beboere bør påse at barn ikke leker eller oppholder seg oppå containerne, da dette kan medføre ulykker.

Bossbilen forlater området når den ikke kommer frem pga feilparkerte biler. Vi må alle medvirke til at ingen parkerer på en slik måte at bossbilen ikke kommer til. Dette gjelder også besøkende på overnatting.

Styret får melding om bilnummer på den bilen som hindrer bossbilen. Styret sørger da for ekstra henting av bosset. Andelseier som stod i veien eller besøkende hos disse, **vil bli belastet for utgifter dette vil medføre.**

Finner ikke styret eier (e) til den bil(ene) som hindrer bossbilen, så blir denne fjernet på eiers bekostning.

11. Dugnad.

Hver rekke skal ha sin egen rekketillitsvalgt som går på omgang. Valget bør finne sted omlag samtidig med generalforsamlingen. Tillitsvalgt organiserer større dugnadsprosjekter i samarbeid med styret. Fellesdugnad hver vår organiseres av styret i samarbeid med rekketillitsvalgte. Andelseierne får utlevert skjema til innrapportering av dugnad.

12. Generelt.

Borettslaget har 3 flaggstenger. Ønsker noen av beboerne at det flagges i forbindelse med dåp, konfirmasjon, bryllup, jubileum eller begravelse må de ta kontakt med styret.

Henvendelser til styret:

Beboere oppfordres til å benytte Storaholtets epostadresse ved henvendelser til styret: storaholtet@styrommet.no eventuelt en av styremedlemmenes sin private postkasse.

Husordensreglene endret juni 2015.

Vedtekter

for **Storaholtet Borettslag**

org nr. 950 695 684

tilknyttet
OBOS Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. desember 1971, sist endret 7. mai 2015
Endringen gis virkning fra 15. august 2005, samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39. § 8-1(1) endret på generalforsamling 28. april 2010. §§ 5-1(1) og 5-2(3) endret på generalforsamling 6. april 2011., og § 5-2(3) endret 9. april 2013. 5-1, 5-2 og vedlegg 1 endret generalforsamling 9. april 2014. §§ 3-3(5), § 4-2, § 5-1(1), § 5-1(3), § 5-1(4), § 5-1(8) og § 5-2(3) endret generalforsamling 7. mai 2015. § 9-3(2) og vedlegg 1 endret generalforsamling 12. mai 2016. Endret på generalforsamling 8. mai

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS 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 (enkelpersoner) 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) I tillegg har SB rett til å eie inntil 20% av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. 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.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhender og erverver av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget

4. Boret 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.

(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 brukers 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. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-1 Andelseiers 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 ventilasjonsanlegg, vinduer, ledninger med tilbehør, sikringsbokser med tilbehør, varmekabler (vedr. varmekabler bad jfr. 5-2 (3)), utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ventilasjonsanlegg, ledninger med tilbehør, sikringsbokser med tilbehør, varmekabler (vedr. varmekabler bad jfr. 5-2 3. Utskifting av varmekabler skal være utført av autorisert firma og med kvittering), inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere og vasker, synlige vannrør, ventilasjonsanlegg, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og utgangsdør.

(3) Andelseier har også ansvar 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 og lignende. Borettslaget gir inntil kr 8000 i økonomisk tilskudd til ny membran/duk ved rehabilitering av opprinnelig altan/terrasse. Arbeidet skal være utført av autorisert personell. Tilskuddet kan betales mot kvittering. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved andelseiers rehabilitering av bad/våtrom pålegges andelseier å utføre «rør-i-rør», samt å sende skriftlig informasjon om at rehabilitering skal finne sted til styret. Borettslaget gir inntil kr 14000 i tilskudd etter søknad. Utbetalingen av tilskudd skjer kun etter dokumentert arbeid. Rett kopi av kvittering sendes til styret. Ved arbeid på bad og våtrom er andelseier selv ansvarlig for at gjeldende lover og forskrifter blir overholdt. Rehabilitering er når man foretar mer eller mindre fullstendig oppussing, inkludert riving av gulv og vegg(er), elektroarbeid, rørarbeid og gjenoppbygging.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen. Det er strengt forbudt å mate fugler på borettslagets eiendom. Andelseiere som bryter denne bestemmelsen vil bli stilt økonomisk ansvarlig for utbedring av eventuelle skader/sjenanser.

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

(6) 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.

(7) For ytterligere presisering og klargjøring av vedlikeholdsplikt henvises til vedlegg 1 til vedtektene i Storaholtet Borettslag.

(8) Derom Borettslagets forsikring blir brukt etter at det er oppstått en skade som resultat av at andelseier har brutt borettslagets vedtekter, kan borettslaget kreve at andelseier betaler forsikringens egenandel.

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) Rør som er skult i opprinnelig bygningskropp, stoppekraner, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer herunder nødvendig utskifting av termoruter, til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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, jf borettslagslovens § 5-18.

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.

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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

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 styre saker. 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

Leder(nestleder) og ett 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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling og møtedokumenter kan sendes elektronisk til de andelseiere som har oppgitt elektronisk adresse og gitt samtykke til dette.

(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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.

- 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.

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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedlegg 1 til vedtekter (gjelder fra 010806) for Storaholtet Borettslag.

Tillegg/presiseringer til vedtektene for Storaholtet Borettslag punkt 5-1

Endringer, moderniseringer, modifiseringer, tilbygg etc.

- Enhver endring, modernisering, modifisering, tilbygg etc, som en andelseier har fått utført for egen regning er andelseieren sitt ansvar å vedlikeholde samt foreta eventuelle reparasjoner/utskiftninger på. Andelseier har selv ansvaret for å demontere/dekke til markiser/persienner/varmepumpe når arbeid skal utføres på bygningens fasade.
- Andelseier er også ansvarlig for følgeskader på borettslagets eiendom dersom dette skriver seg fra skader på og/eller manglende vedlikehold av noe som andelseier selv har betalt. Det samme gjelder dersom skadene på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til fagmessig dårlig utført arbeid på noe som andelseier selv har kostet.
- Enhver utvendig endring, modernisering, modifisering, tilbygg, montering av varmepumpe, strømuttak til El-bil etc, **skal** skriftlig søkes og godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Andelseier har selv ansvaret for å demontere/dekke til markiser/persienner/varmepumpe når arbeid skal utføres på bygningens fasade. At noe er godkjent av styret fratar ikke andelseier noen av pliktene som er angitt i vedtektene 5-1 eller dette vedlegget.
- Styret i Borettslaget kan pålegge en andelseier å utføre vedlikehold/reparasjoner på noe denne har ansvaret for innen en angitt frist. Dette gjelder dersom det er sikkerhetsmessig fare eller fare for skade på andres eiendom. Blir ikke et slikt pålegg fulgt opp kan styret sørge for at arbeidet blir utført for andelseierens sin regning.
- I de tilfeller Borettslagets forsikring dekker eventuelle skader/reparasjoner på noe som andelseier har ansvar for, kan denne forsikringen benyttes mot at andelseier betaler Borettslagets egenandel.

Eksempel på slike modifikasjoner/tilbygg er:

- lamper på/under veranda.
- Den del av verandaen som er påbygd (går utenfor sidevegger og gulv i betong) med unntak av kledningen i front.
- Piper og tak gjennomføring av disse.
- Boder utover det som opprinnelig var bygget med unntak av kledning mot "gata"
- Terrasser, rekkverk og eventuelle skillevegger.
- Varmepumper
- Innglaserte verandaer (vinterhager)
- Skyvedører
- Telt av større størrelse/spikertelt/fortelt/partytelt m.m på altan er ikke tillatt.
- Styret skal informeres dersom det blir gjort endringer av faste installasjoner i bygningskroppen, så som tilknytning på hovedstammen (avløp). Utlufting fra kokested skal skje over tak eller ved omluftsvifte med kullfilter.

Styret skal informeres dersom det blir gjort endringer av faste installasjoner i bygningskroppen, så som tilknytning på hovedstammen (avløp). Utlufting fra kokested skal skje over tak eller ved omluftsvifte med kullfilter.

Overføring av andel

Når en andelseier overdrar sin andel til en annen plikter den gamle andelseieren å gjøre den nye andelseieren kjent med vedtektene for borettslaget og innholdet i dette vedlegget.

Gyldighet.

Dette vedlegget er gyldig fra 8. mai 2006 og skal sees på som en del av vedtektene for Borettslaget.

Sist endret av generalforsamling 7. mai 2015.

Nabolagsprofil

Hetlevikåsen 103 - Nabolaget Hetlevikåsen/Peneset - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Storaholtet Linje 41	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 11.3 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Mathopen skole (1-7 kl.) 322 elever, 19 klasser	5 min 3 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min 5.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 7.2 km

Ladepunkt for el-bil

Vadmyra og Vestre Hurtigludere	13 min
Vestkanten Storsenter P3	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

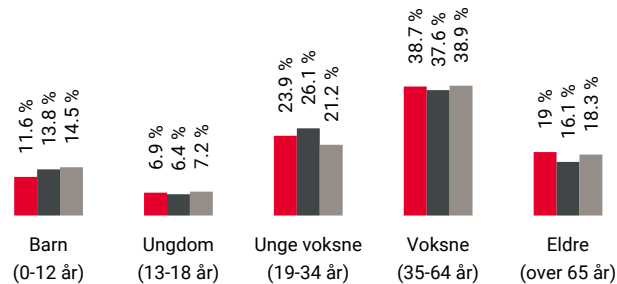
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hetlevikåsen/Peneset	1 229	596
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vadmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.7 km
Lyngfaret barnehage (0-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Hetlevikåsen	10 min
Coop Extra Vadmyra Post i butikk	12 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene 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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

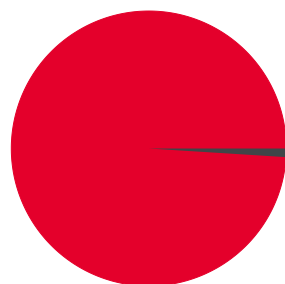
⚽ Vadmyra idrettsanlegg 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km

⚽ Hetlevikshøyden Borettslag ballbinge 10 min 🚶
Ballspill 0.8 km

🚴 SATS Vestkanten 16 min 🚶

🚴 MOVA Mathopen 4 min 🚗

Boligmasse



■ 99% rekkehus
■ 1% annet

«Barnevennlig og rolig, men likevel sentralt da det er gåavstand til Vestkanten. Men langt nok unna Vestkanten til at en ikke føler en bor ved et kjøpesenter.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Vestkanten Storsenter 16 min 🚶

📦 Vitusapotek Vestkanten 16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

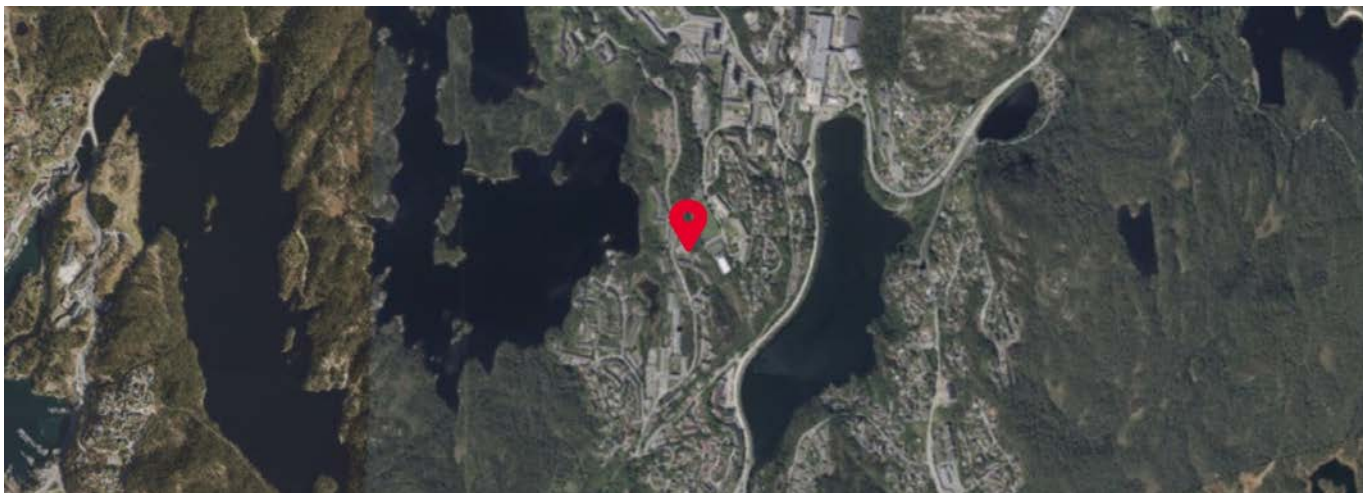


0% 46%

■ Hetlevikåsen/Peneset
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hetlevikåsen 103
5173 LODDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mathias Helland Bøstrand

Telefon: 970 81 992
E-post: mathias.helland.bostrand@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre