



aktiv.

Hetlevikåsen 106, 5173 LODDEFJORD

**Flott enderekkehus | Attraktiv
beliggenhet. Fast carportplass m/
elbil-lader. Ingen dok.avgift.
Nærhet til "alt"!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sander Keilen

Mobil 908 60 736

E-post S

ander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 371 474,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 562 864,-
Felleskostn.: Kr 7 102,-
Selger: Kate Agnes Smøraas

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 120/128 kvm
Tomtstr.: 28004 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 185
Andelsnr.: 52
Oppdragsnr.: 1505260124

Flott enderekkehus | Attraktiv beliggenhet. Fast carportplass m/ elbil-lader. Ingen

Aktiv Eiendomsmegling V/ Sander Keilen har gleden av å presentere Hetlevikåsen 106!

Innbydende enderekkehus over to plan i veldrevet borettslag sentralt i Loddefjord. Familievennlig beliggenhet med kort vei til hverdagsfasiliteter. Flere solrike uteplasser, fast carportplass med elbil-lader og en funksjonell planløsning gir et komfortabelt hjem for både små og store.

Kort fortalt:

Fast parkeringsplass i felles carportanlegg.

Rør-i-rør system.

Nytt kjøkken fra 2018

Helsparklet/malt vegger 2018/2021

Ny peis 2018

Ingen dokumentavgift.

Rehabilitering bad (2018).

Renovert sikringsskap (2018).

Rolig og barnevennlig nærmiljø.

Hjertelig velkommen til visning - husk å meld deg på!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	44
Energiattest	51
Nabolagsprofil	82
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 128 kvm

TBA: 49 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Entré (7.2 m²), hall m/trapp (11.7 m²), bad (5.1 m²), vaskerom (4.9 m²), soverom (6.9 m²), soverom (9,8 m²), soverom (12 m²)

BRA-e: 8 kvm Bod (1.4 m²), bod (5.2 m²), bod (1.4 m²)

2. etasje

BRA-i: 60 kvm Stue/kjøkken (49 m²), soverom (10 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm Terrasse (30 m²)

2. etasje

19 kvm Altan (18.6 m²)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

28004 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Velkommen til Hetlevikåsen 106 - 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 rolig og trygt nabolag med lite trafikk, noe som gjør området godt egnet for barnefamilier. I nærområdet finner du lekeplass, grøntområder og gode turmuligheter. Det er fine turstier i Alvøskogen, samt flotte tur- og rekreasjonsområder rundt Storavatnet med gode bademuligheter. Vadmyra skole er også et populært utgangspunkt for aktivitet. For deg som ønsker lengre turer, er også Løvstakken et attraktivt turområde innen rekkevidde. En kort kjøretur unna ligger Kanadaskogen og Nipedalen, som byr på et variert turterreng, badeplasser og hyggelige områder for grilling.

Daglige innkjøp kan gjøres på Kiwi Hetlevikåsen, som ligger en kort spasertur unna. Det er også kort vei til 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 106 perfekt for deg!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Vadmyra barnehage (0-5 år), 11 min gange

Lyngfaret barnehage (1-5 år), 12 min gange

Kidsa Sandgotna (1-5 år), 17 min gange

Skoler:

Vadmyra skole (1-7 kl.) 236 elever, 0,7 km/ 9 min gange

Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 1,3 km/ 17 min gange

Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 1,1 km/ 16 min gange

Olsvikåsen videregående skole. 430 elever, 6,3 km/ 12 min kjøring

Laksevåg videregående skole. 850 elever, 7,1 km/ 12 min kjøring

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Eierskifterapport

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)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

ETASJESKILLE

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

BAD

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

VASKEROM

- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Forventet levetid er passert på belegget.

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

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- 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.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja.

- Faglært arbeid. 2009. I regi av borettslaget. I henhold til salgsoppgave fra 2017 er det nytt taktekke i 2009 og nye vinduer i 2014-2016.

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

- Ja.

- Faglært arbeid. 2024. Berge Energi AS. Ny varmepumpe.

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

- Ja.

- Faglært arbeid. 2018. J.Skru Montasje AS. Ny peis. Bygging av Nordpeis n-20F i scamotec.

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

- Ja.

- Faglært arbeid. 2018. ServiceElektrikeren. Kjøkken: Teknisk stikk, 3 ekstra stikk, 1 ekstra lampepkt, komfyrvakt. Installasjon varmematte m/gulvføler på stue, kjøkken og 1 soverom 1.etg. Bad: 6 stk. downlight, 1 dimmer, varmekabel. Nytt sikringsskap.

- Faglært arbeid. 2022. Laksevåg Elektro AS. 2022: Skiftet en del stikkontakter og brytere 2024: Ny kurs varmepumpe, sikkerhetsbryter varmepumpe.

- Faglært arbeid. 2025. BKK AS. Kontroll elektrisk anlegg.

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

- Ja. 22.10.2018 - 21.12.2018. Bq/m3: 84+/- 20.

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

- Ja. Det er informert om at det vurderes fornying av avløpsrør.

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

- Ja.

- Faglært arbeid. 2017. Gisle Lundø AS. Helsparkling av vegger stue/kjøkken samt maling vegger/tak.

- Faglært arbeid. 2018. Hansen Bygg og Boligassistanse AS. Nye gulv stue, kjøkken, soverom 2.etg. og ett soverom 1. etg.

- Faglært arbeid. 2021. Gisle Lundø AS. Helsparkling vegger soverom i 1./2. etg og gang. Maling vegger, tak og lister soverom i 1. /2. etg. og gang. Ikke sparklet/malt bak garderobeskap i soverom.

- Faglært arbeid. 2018. Elkjøp Fyllingsdalen, Arna Innredning AS. Nytt kjøkken fra epok er kjøpt hos Elkjøp og montert av Arna Innredning AS.

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

- Ja. Persienner stuevinduer er noe defekt.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja.

Innhold

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 60 m² BRA-i

2.etg: 60 m² BRA-i

Leiligheten går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1.etg: Entré (7.2 m²), hall m/trapp (11.7 m²), bad (5.1 m²), vaskerom (4.9 m²), soverom (6.9 m²), soverom (9,8 m²), soverom (12 m²).

2.etg: Stue/kjøkken (49 m²), soverom (10 m²).

I tillegg medfølger 3 stk ekstern bod på totalt ca. 1,4 m², 1,4 m² og 5,2 m² samt 1 stk fast parkeringsplass i felles carport med elbil lader.

Det er innhentet byggetegninger fra kommunen datert 12.12.1972. På disse er ett av soverommene i 1. etasje opprinnelig godkjent som hobbyrom. Garderobe-løsningen er i tegningene betegnet som henholdsvis klesbod og matbod. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til eventuelle avvik mellom dagens bruk og opprinnelig godkjente tegninger.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett, vinylgulv og fliser.

Vegger: Veggene har malte plater og betong.

Tak: Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater.

1.etg:

Entré |

Velkommen inn i en lys og romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Her er det gode oppbevaringsmuligheter for sko og yttertøy, samt en praktisk skyvedørgarderobe som gir ekstra lagringsplass og bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag. Entré og gang er utstyrt med varmekabler, en komfort du virkelig setter pris

på når du kommer hjem fra jobb eller ærender, spesielt på kjølige dager.

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.

Terrasse |

Fra et av soverommene er det direkte utgang til en romslig terrasse på ca. 30 m². Et perfekt sted å nyte solrike dager og rolige stunder ute.

Vaskerom |

Rekkehuset har et praktisk vaskerom målt til 4.9 m². Rommet gir en egen sone for klesvask og oppbevaring, noe som bidrar til å holde resten av boligen mer ryddig i en travel hverdag. Her er det opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Gulvet er belagt med vinylbelegg, som er en praktisk overflate med tanke på bruk og renhold.

Bad |

Badet er målt til 5,1 m² og fremstår moderne etter oppgradering i 2018. Rommet er helfliset i lyse, tidløse fliser og har malt tak med downlights som gir god belysning. Her er det elektriske varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Badet er innredet med nedfelt servant og veggmontert toalett, som gir et stilrent uttrykk og gjør renhold enkelt. Dusjsonen er praktisk plassert i et innhuk med dusjvegger.

2.etg:

Vi beveger oss videre til det naturlige samlingspunkt i bolig, nemlig stuen.

Stue / kjøkken |

Vi beveger oss videre til boligens naturlige samlingspunkt – stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Rommet er målt til hele 49 m² og byr på gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Den åpne planløsningen skaper en sosial og innbydende sone, perfekt både i hverdagen og når man har gjester. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en lys og luftig romfølelse.

Stuen er utstyrt med vedovn fra 2018, som gir både varme og atmosfære. I tillegg er det varmematte i gulv i stue og kjøkken, samt varmepumpe (2024) plassert i trappeløp. Kjøkkenet har innredning fra Epoq (2018) med profilerte fronter og laminat benkeplate med underlimt vask. Det er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikro, samt vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

Soverom |

Luftig soverom, målt til 10 m². Her er det god plass til å innrede med dobbelseng og tilhørende møblement. Tidsriktige farger komplementeres av det naturlige lysinnslippet. Et fint sted å trekke seg tilbake!

Altan |

Fra stuen er det utgang til en flott sørvendt balkong målt til 19 m². Her er det plass til utemøbler og godt selskap. Et fint sted å nyte varme dager og ettermiddagssol.

El. Anlegg: Renoverert sikringsskap i 2018.

VVS: Vannledninger er av plast (rør i rør). Avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Varmtvannsbereder: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Styreleder opplyser at fibernett fra OBOS vil bli tilgjengelig fra 1. mai.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles carportanlegg, utstyrt med elbillader. I tillegg disponerer borettslaget gjesteparkering.

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. I regi av borettslag ble det foretatt, i 2018, radonmåling og målinger viser en verdi på 84+/- 20 Bg/m³.

Diverse

Her er en oversikt over hva som følger med/ikke følger med boligen:

- Kombinert kjøleskap/frys følger med.
- Taklampe over spisebord følger ikke med.
- Vegghengte lamper i stue (2 stk.) følger ikke med.

Energi

Oppvarming

- Varmekabler i entre/gang og bad.
- Varmefolie på soverom (9.8 m²) og i stue/kjøkken.
- Varmepumpe fra 2024 i trapp.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

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 4 190 000

Omkostninger kjøper

4 190 000 (Prisantydning)

371 474 (Andel av fellesgjeld)

4 561 474 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

- 300 (Panteattest kjøper)
- 545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
- 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
- 11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

13 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

16 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 562 864 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 574 764 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 577 564 (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 felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 004 518 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 018 072 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 salgsopgaven. 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, kommunale avgifter, nedbetaling fellesgjeld, forretningsfører, styrehonorar, dugnad, tv/internett, vedlikehold og drift av borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 102

Andel Fellesgjeld

Kr 371 474

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.03.2026

Andel fellesformue

Kr 8 021

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Storaholtet Borettslag

Organisasjonsnummer

950695684

Andelsnummer

52

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208363778

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,12%

Restsaldo 26 480 186,00

Innfrielsesdato: 30.09.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Styreleder opplyser om at det i år er vedtatt planer om å ta avløpsrørene på de rekkene som ikke har parkeringsplass. 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. Det er opplyst at økningen gjennomføres i to trinn, med første justering i august og den andre nærmere jul.

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

Disponible midler pr 31.12.2024: 877 582kr.

Årsresultat pr 31.12.2024: 47 587kr.

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. 52 i Storaholtet Borettslag med orgnr. 950695684

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er innhentet byggetegninger fra kommunen datert 12.12.1972. På disse er ett av soverommene i 1. etasje opprinnelig godkjent som hobbyrom. Takstmann har kommentert at rommet oppfyller krav til soverom. Skyvedørsgarderobe er i tegningene betegnet som henholdsvis klesbod og matbod. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til eventuelle avvik mellom dagens bruk og opprinnelig godkjente tegninger.

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, BEBYGGELSESPÅN 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 %

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.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. 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.

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.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 45 000
Markedspakke: 20 000
Grunnpakke: 14 455
Tilrettelegging: 15 000
Oppgjørshonorar: 8 000
Visning/overtakelse: 2 500

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Sander Keilen

Eiendomsmeglerfullmektig

Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Tlf: 908 60 736

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

19.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hetlevikåsen 106 , 5173 LODDEFJORD

 BERGEN kommune

 gnr. 124, bnr. 185

 Andelsnummer 52

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



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1197

Referansenummer: FC1703

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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.
Vinduer i 1 etasje og på kjøkken er datert 2016. Vinduer i stue er datert 2012.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Katteluke i sidefelt med ytterdør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Terrasse på bakkeplan, oppmålt til ca 30m2.
Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til 18.6m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, vinylgulv og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje.
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Gulv mot grunn i betong.
Kontrollert for høydeavvik med laser.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Kontrollert for høydeavvik med laser.
Boligen har vedovn, montert i 2018
Boligen har malt tretrapp. Det er lagt vinyl gulv i trinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glassdør fra entre til gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 5.1m2
Badet er renoveret i 2018
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er Kontrollert med laser. Gulvet er tilnærmet flatt, nedsenk i dusjsone på 10mm med lokallag 1:50. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelte servant, veggmontert toalett og dusjvegger.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. RH i vegg ble målt til 50.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50.6% ved en temperatur på 18,4 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Vaskerom - 4.9m2
Vaskerom med ukjent alder på overflater.
Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er Kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6cm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er søkt i overflater på vaskerom, det er og målt i vegg mot dusj fra vaskerom.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. RH i vegg ble målt til 50.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50.6% ved en temperatur på 18,4 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmepumpe fra 2024
El kontroll utført i mai 2025.
Renoveret sikringskap i 2018.

Elektrisk oppvarming
Varmekabler i entre/gang og bad.
Varmefolie på soverom på 9.8m2 og i stue/kjøkken.
Varmepumpe fra 2024 i trapp.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. 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.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

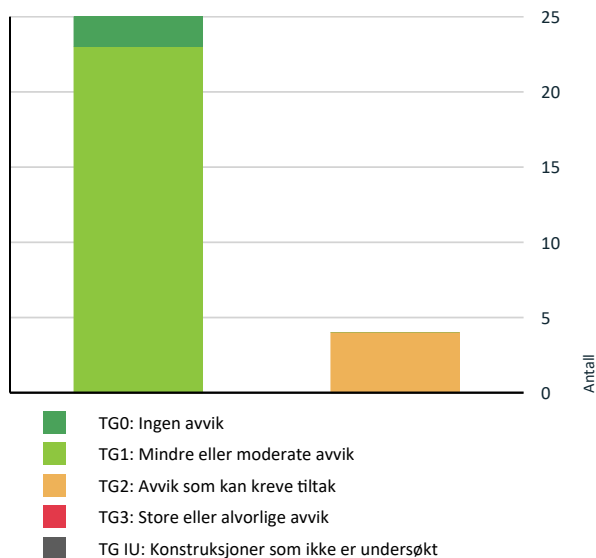
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger med mindre avvik fra dagens løsning.
Vindfang, matbod og klesbod er slått sammen til entre.
WC og bad er slått sammen til bad.

Det foreligger ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5.1m2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 4.9m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 4.9m2 > Ventilasjon

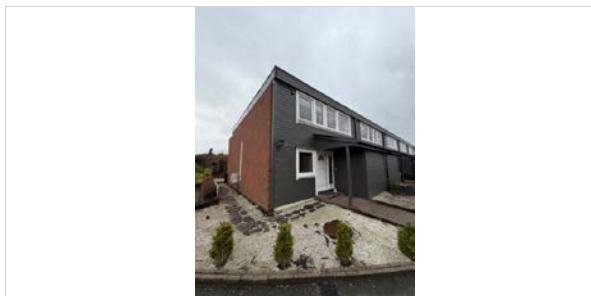
[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Vinduer i 1 etasje og på kjøkken er datert 2016. Vinduer i stue er datert 2012.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Katteluke i sidefelt med ytterdør.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan, oppmålt til ca 30m2.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til 18.6m2

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, vinylgulv og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong.
Kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 2 Etasjeskille

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Kontrollert for høydeavvik med laser.

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

Beskrivelse

Boligen har vedovn, montert i 2018

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Det er lagt vinyl gulv i trinn.

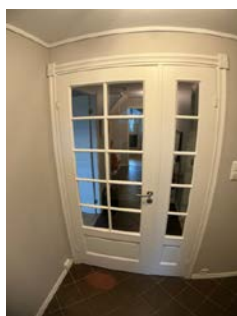
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glassdør fra entre til gang.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD - 5.1M2

Generell

Beskrivelse

Badet er renoverert i 2018

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD - 5.1M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD - 5.1M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Gulvet er tilnærmet flatt, nedsenk i dusjsone på 10mm med lokallag 1:50. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD - 5.1M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD - 5.1M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelte servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD - 5.1M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

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.



Det bør monteres flat terskel eller rist i dør

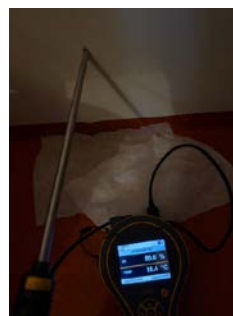
1.ETASJE > BAD - 5.1M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. RH i veggen ble målt til 50.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50.6% ved en temperatur på 18,4 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



1.ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med ukjent alder på overflater.



1.ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1.ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6cm.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

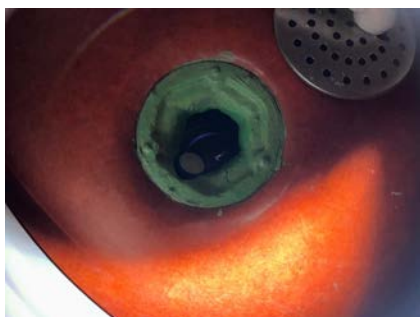
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forventet levetid er passert på belegget. Det må påberegnes tiltak. Det er begrensninger med vann søl / bruks vann på et vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



1. ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

1. ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM - 4.9M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er søkt i overflater på vaskerom, det er og målt i vegg mot dusj fra vaskerom.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. RH i vegg ble målt til 50.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50.6% ved en temperatur på 18,4 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 49M2

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 49M2

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2024

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt



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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

El kontroll utført i mai 2025.
Renovert sikringsskap i 2018.

Elektrisk oppvarming
Varmekabler i entre/gang og bad.
Varmefolie på soverom på 9.8m2 og i stue/kjøkken.
Varmepumpe fra 2024 i trapp.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. 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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.



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

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

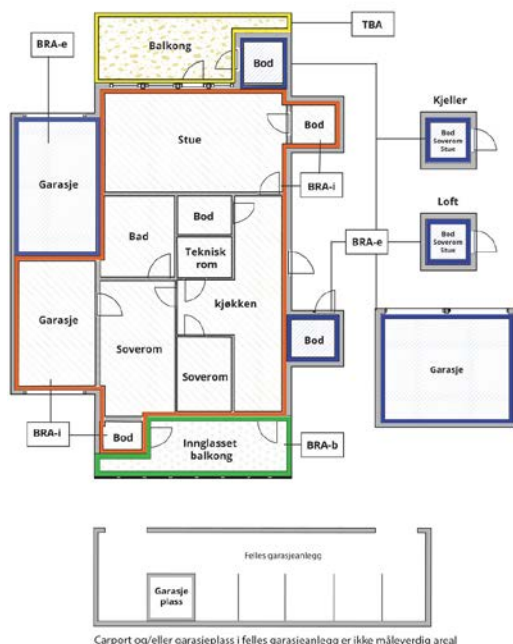
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	60	8		68	30
2. Etasje	60			60	19
SUM	120	8			49
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré - 7.2m ² , hall m/trapp - 11.7m ² , bad - 5.1m ² , vaskerom - 4.9m ² , soverom - 6.9m ² , soverom - 9,8m ² , soverom - 12m ²	Bod - 1.4m ² , bod - 5.2m ² , bod - 1.4m ²	
2. Etasje	Stue/kjøkken - 49m ² , soverom - 10m ²		

Kommentar

1. Etasje
Entré - 7.2m²
Hall m/trapp - 11.7m²
Bad - 5.1m²
Vaskerom - 4.9m²
Soverom - 6.9m²
Soverom - 9,8m²
Soverom - 12m²

2. Etasje
Stue/kjøkken - 49m²
Soverom - 10m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger med mindre avvik fra dagens løsning.
Vindfang, matbod og klesbod er slått sammen til entre.
WC og bad er slått sammen til bad.

Det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er skiftet en del stikkontakter og brytere i 2022, ny varmepumpe, sikkerhetsbryter varmepumpe i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Kate Agnes Smøraas	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 106

Hjemmelshaver

Storaholtet Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950695684		Obos Eiendomsforvaltning AS	Smøraas Kate Agnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

52

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hetlevikåsen 106 ligger i et etablert boligområde i Loddefjord, Området består hovedsakelig av boligbebyggelse langs interne adkomstveier og har et rolig preg med begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager i nærområdet, samt til Vestkanten Storsenter med et bredt utvalg av handel og servicetilbud. Gode bussforbindelser gir enkel adkomst til Bergen sentrum og øvrige bydeler, og området har god tilknytning til hovedveinettet mot både sentrum og Sotra.

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
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	11.03.2026	
3	17.03.2026	
4	17.03.2026	
5	19.03.2026	

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

Kate Agnes Smøraas

Boligen

Hetlevikåsen 106
5173 LODDEFJORD

4601-124/185/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ 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?:** 2018

Firmanavn: Oswald Jørs, Hansen Bygg og Boligassistase AS, ServiceElektrikerenn

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad. Rør-i-rør.

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: I henhold til salgsoppgave fra 2017 er det nytt taktekke i 2009 og nye vinduer i 2014-2016.

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Berge Energi AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. 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?:** 2018

Firmanavn: J.Skru Montasje AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny peis. Bygging av Nordpeis n-20F i scamotec.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. 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?: 2018

Firmanavn: ServiceElektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: Teknisk stikk, 3 ekstra stikk, 1 ekstra lampepkt, komfyrvakt. Installasjon varmematte m/gulvføler på stue, kjøkken og 1 soverom 1.etg. Bad: 6 stk. downlight, 1 dimmer, varmekabel. Nytt sikringsskap

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Laksevåg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: 2022: Skiftet en del stikkontakter og brytere 2024: Ny kurs varmepumpe, sikkerhetsbryter varmepumpe

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: BKK AS

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll elektrisk anlegg.

Eiendommen og omgivelsene

24. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

22.10.2018 - 21.12.2018. Bq/m³: 84+/- 20

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er informert om at det vurderes fornying av avløpsrør.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Gisle Lundø AS

Beskrivelse av arbeidet: Helsparkling av vegger stue/kjøkken samt maling vegger /tak.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Hansen Bygg og Boligassistanse AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye gulv stue, kjøkken, soverom 2.etg. og ett soverom 1. etg.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Gisle Lundø AS

Beskrivelse av arbeidet: Helsparkling vegger soverom i 1./2. etg og gang. Maling vegger, tak og lister soverom i 1. /2. etg. og gang. Ikke sparklet/malt bak garderobeskap i soverom.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Elkjøp Fyllingsdalen, Arna Innredning AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken fra epoq er kjøpt hos Elkjøp og montert av Arna Innredning AS.

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

♦ Ja

Persienner stuevinduer er noe defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. 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.



Adresse

Hetlevikåsen 106, 5173 LODDEFJORD

Dato for energimerking

18.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272162

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

139931815

Gårdsnummer

124

Bruksnummer

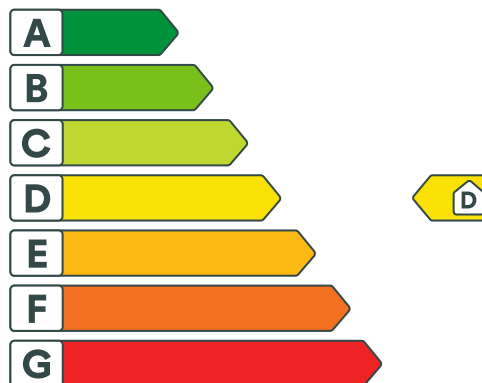
185

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1974

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

216,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

207,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 396 kWh



Hetlevikåsen 106, 5173 LODDEFJORD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hetlevikåsen 106, 5173 LODDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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

4-1 Borettslaget

(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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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.

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@styrerommet.no eventuelt en av styremedlemmenes sin private postkasse.

Husordensreglene endret juni 2015.

4431g

FERDIGATTEST

for eiendommen "STORHOLTE BORETTSLAG" REKKE 3, GNR. 24, BNR. 185
HATLEVÅGEN 106 - 116

Herved attesteres, at det i henhold til byggeanmeldelse av 12.12.1972
fra Laksevåg Boligbyggelag v/ark. Aall & Løkeland
godkjente byggearbeide: Et 2-etasjes rekkehus i treverk og betong
er lovlig.

Det er kontrollert økpipe(r) og følgende ildsteder:

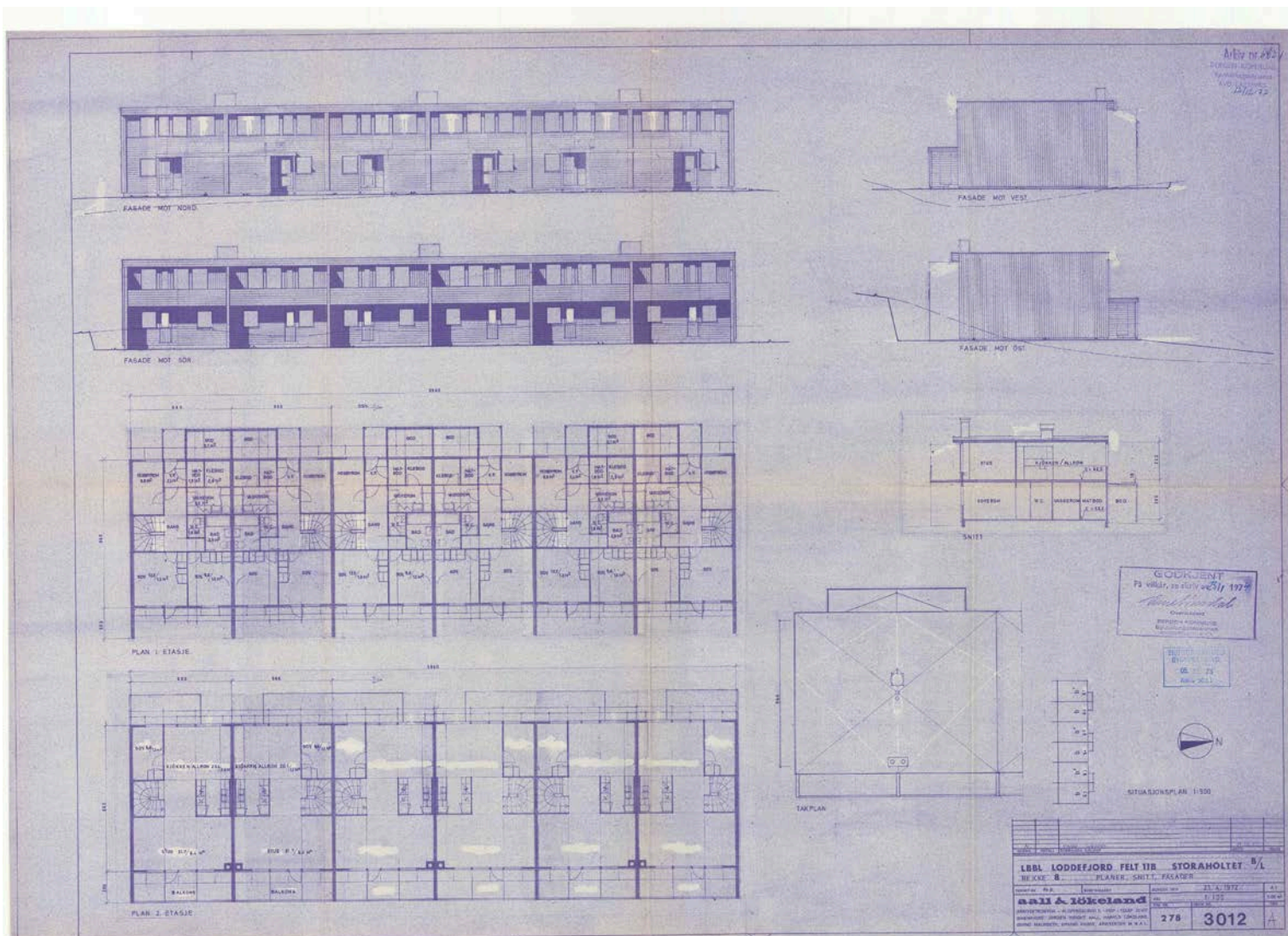
Kjeller: 2. etasje:
Underetasje: 3. " :
1. etasje: 4. " :
Dessuten: Elektrisk oppvarming.

Merknader: 1) Stige for inspeksjon av tak må anskaffes.
2) Etterpusning eller sløkking av grunnmur og
gavelvegge må utføres.

Arbeidet er besiktiget i henhold til bygningslovens § 99, og samtykke til innflytting
foreligger. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen
Laksevåg den 9.10.1974.

Arvid Jensen
Avd. i g.



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	Beskrivelse	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	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	13,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	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

Adresse: Hetlevikåsen 103 m.fl.

[illegible]



Arealplan-ID: 3285200

Plan- og bygningsetaten

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

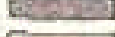
Adresse: Hetlevikåsen 103 m.fl.



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

☐ Eiendomsmarkering

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

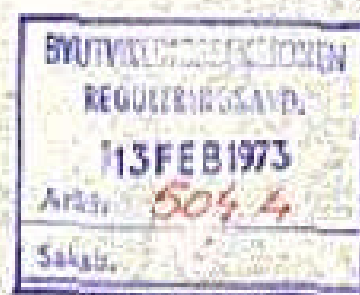
 Planens begr. linje

 Grense iflg. reguleringsplan

S = søppelrom

 Sikringsgjerd

 Nedslagsfeltgrense utenfor byggefelt



A	BEVIDERT INTERNUT VEGSYSTEM, GARASJER.	19.10.72
A	BYGGER PÅ BEV. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	7.7.72
INNSAT	INNSAT	GATO

LBBL LODDEFJORD FELT 11B STORAHOLTET B/L	
BEBYGGELSESPLAN	
TEGNET AV 	KONTROLLERT
REVISJON DEN 21.6.72	
aall & lokenland	
ARHITEKTKONTOR - ALFFEDALSGVEI 5 - HOP - TELEF. 72 407	
KONSAVNERE: JØRGEN WRIGHT, AALL, PABLO LØKENLAND,	
DYVIND NARHØST, DYVIND HAGE, ARHITEKTER M.N.A.L.	
278	2001



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 11.02.2026

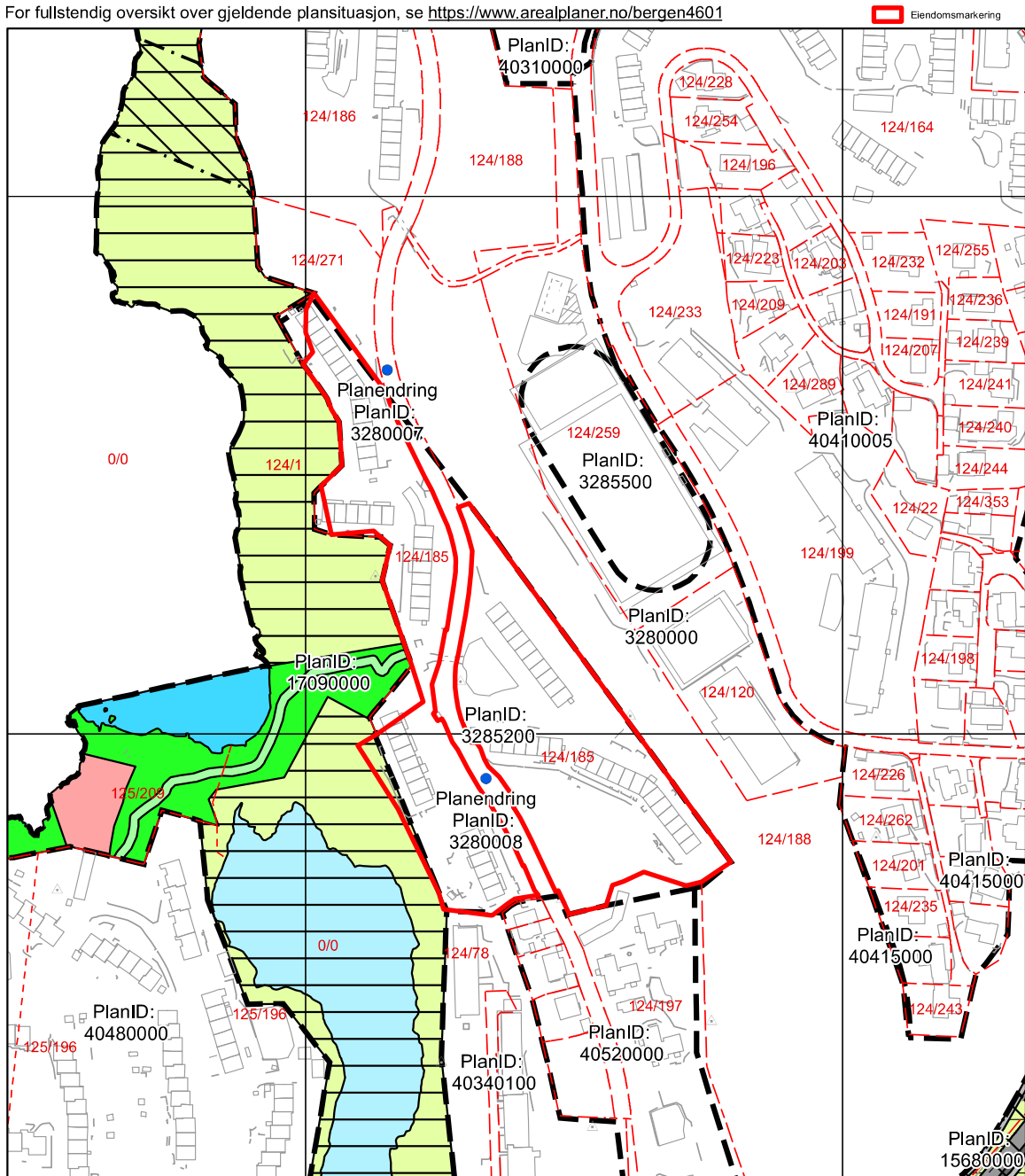
Gnr/Bnr/Fnr: 124/185/0/0

Adresse: Hetlevikåsen 103 m.fl.

N



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



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

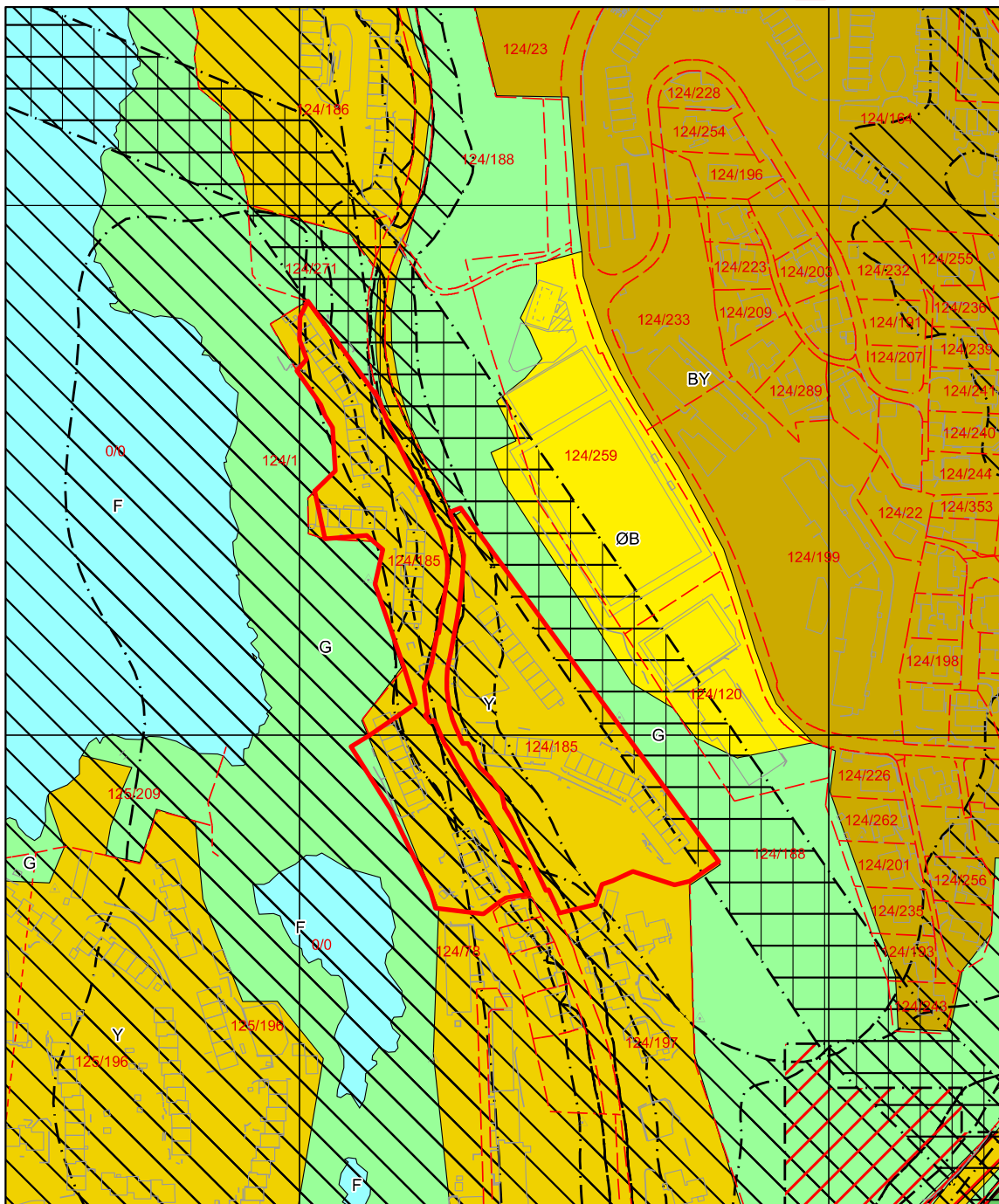
Gnr/Bnr/Fnr: 124/185/0/0

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

Nabolagsprofil

Hetlevikåsen 106 - Nabolaget Hetlevikåsen/Peneset - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Storaholtet Linje 41	2 min 0.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 11.3 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	17 min 1.3 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	16 min 1.1 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	12 min 6.3 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	12 min 7.1 km

Ladepunkt for el-bil

Vadmyra og Vestre Hurtigladere	13 min
Vestkanten Storsenter P3	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

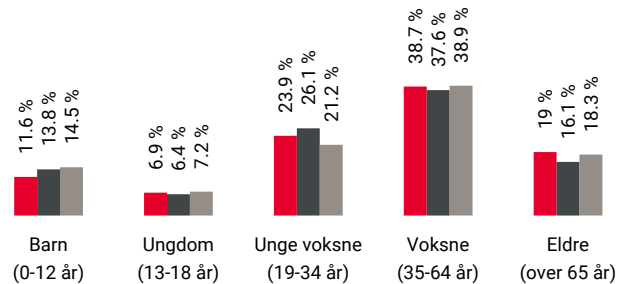
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vadmyra barnehage (0-5 år) 72 barn	11 min 0.8 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år) 56 barn	12 min 0.9 km
Kidsa Sandgotna (1-5 år) 66 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra Post i butikk	13 min 0.9 km
Joker Vestkanten Søndagsåpent	17 min 1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

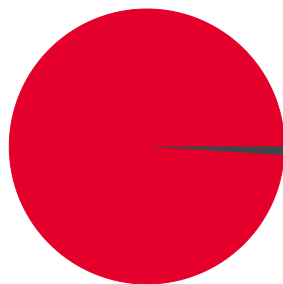
⚽ Vadmyra idrettsanlegg 8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

⚽ Hetlevikshøyden Borettslag ballbinge 10 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🚴 SATS Vestkanten 17 min 🚶

🚴 MOVA Mathopen 6 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

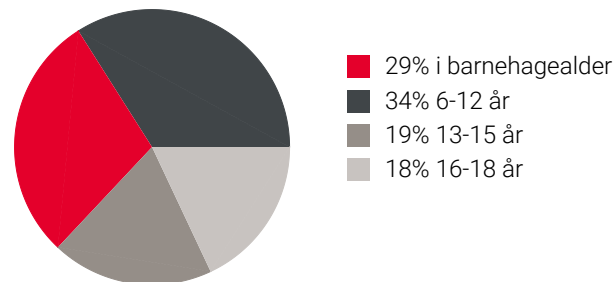


Varer/Tjenester

📦 Vestkanten Storsenter 17 min 🚶

📦 Vitusapotek Vestkanten 17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

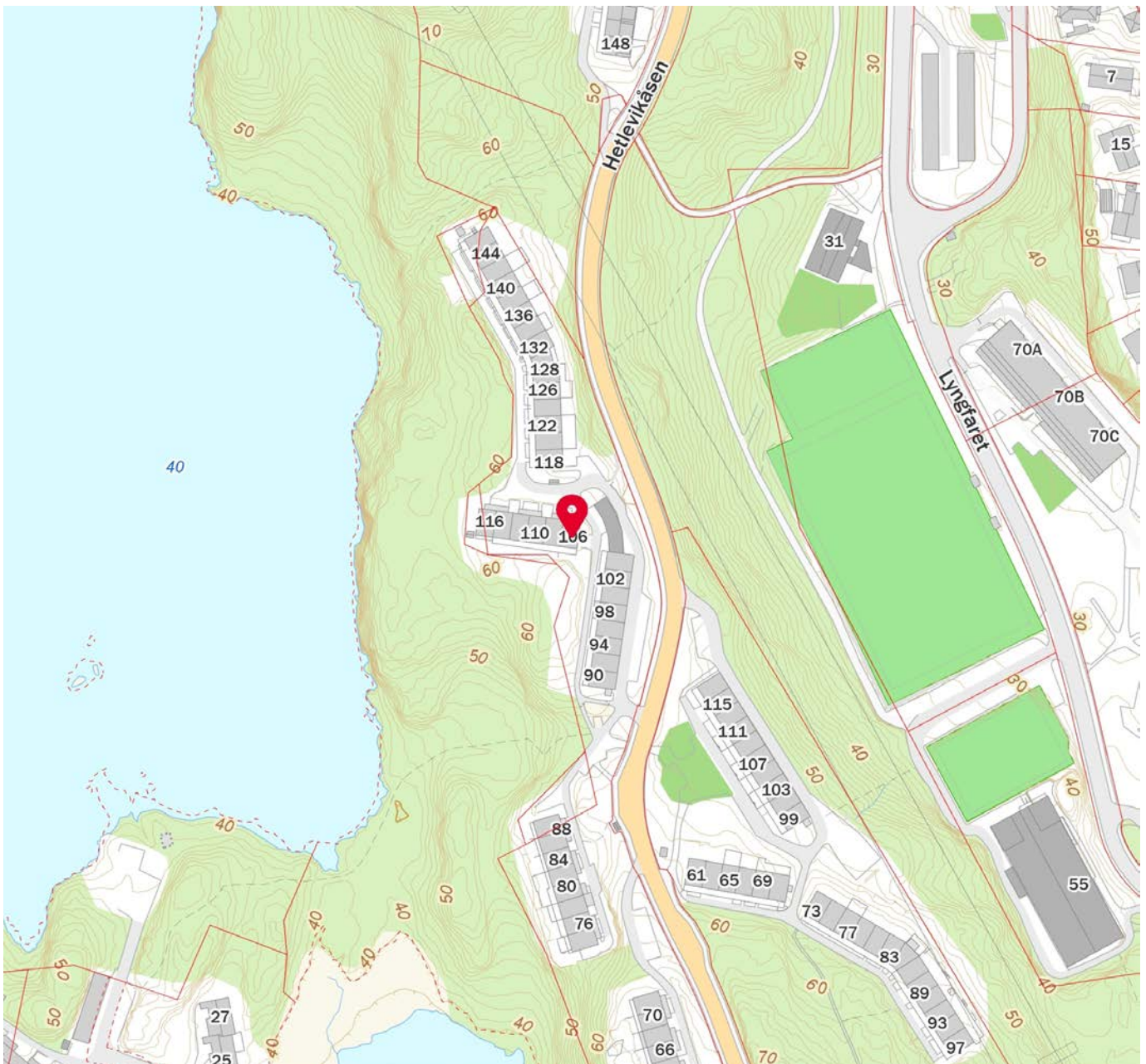
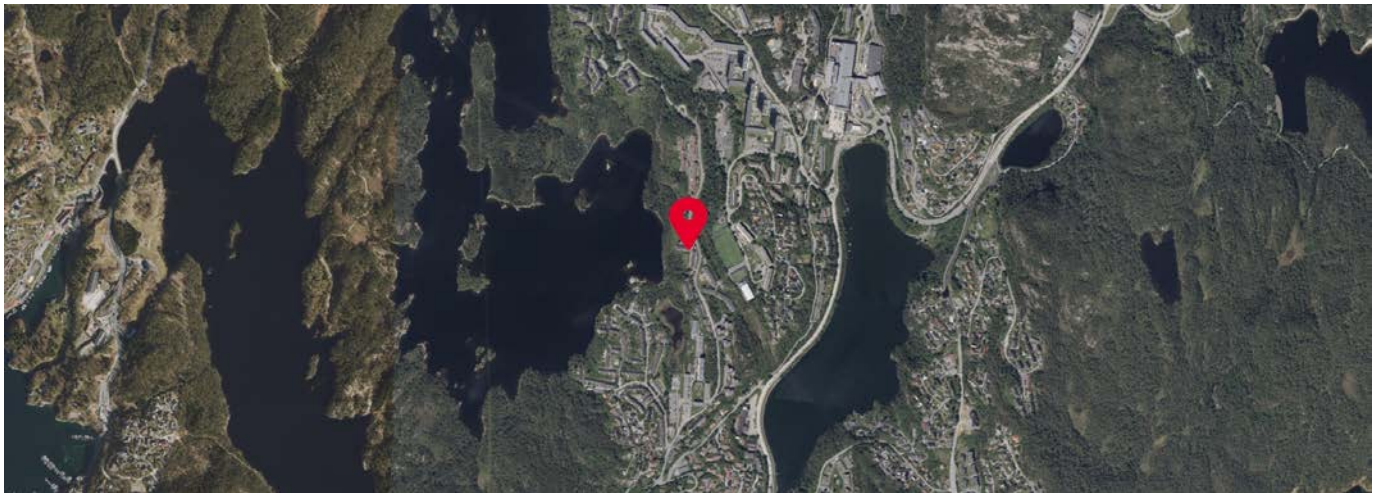


0% 46%

■ 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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 106
5173 LODDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sander Keilen

Telefon: 908 60 736
E-post: Sander.benjamin.olsnes.keilen@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