



LODDEFJORD

Skomværs vei 12

Velkommen til
din nye bolig





- Emera Eiendomsmegling v/Erlend
Stokmo har gleden av å presentere
Skomværs vei 12 -

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE
Kr 4 890 000,-	Rekkehus
OMKOSTNINGER	EIEFORM
10 250,-	Borettslag
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM
4 956 109,-	5
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
5 350,- pr. mnd	1971
FELLESGJELD	ENERGIMERKING
Kr 55 859,-	E - Gul
BRA-I/BRA TOTAL	TOMTEAREAL
161/178 kvm	3004.1 m ² (eiet)

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no
+47 450 54 488

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler har jeg hjulpet hundrevis av kunder trygt gjennom både små og store boligsalg. For meg handler det ikke bare om å selge en bolig – det handler om å skape en helhetlig og trygg prosess for deg som kunde.



Svært innholdsrik familiebolig over 3 plan med garasje & elbil-lader. 23m² terrasseareal. Ingen dok.avgift. Barnevennlig

Emera Eiendomsmegling v/ Erlend Stokmo har gleden av å presentere Skomværs vei 12. Svært innbydende familievennlig rekkehus med moderne standard og en svært funksjonell planløsning. Her bor en rolig og tilbaketrukket, i et veletablert borettslag, trygt og barnevennlig boligfelt med kort vei til alt en trenger i hverdagen.

- Fast parkering i garasjerekke med elbil-lader + ekstra parkering
- To herlige uteplasser på sammenlagt 23m² og grønt område med svært gode solforhold midtsommers
- Peis og varmepumpe
- 2024: Nytt kjøkken
- Separat vaskerom og kjellerstue
- Svært praktisk planløsning for barnefamilien

- Gangavstand til skoler, barnehager, lekeplasser og ballbinge
- 4 min gange til busstopp
- 3 min gange til Kiwi
- 14 minutters kjøring til Bergen sentrum
- Nærhet til fine turmuligheter











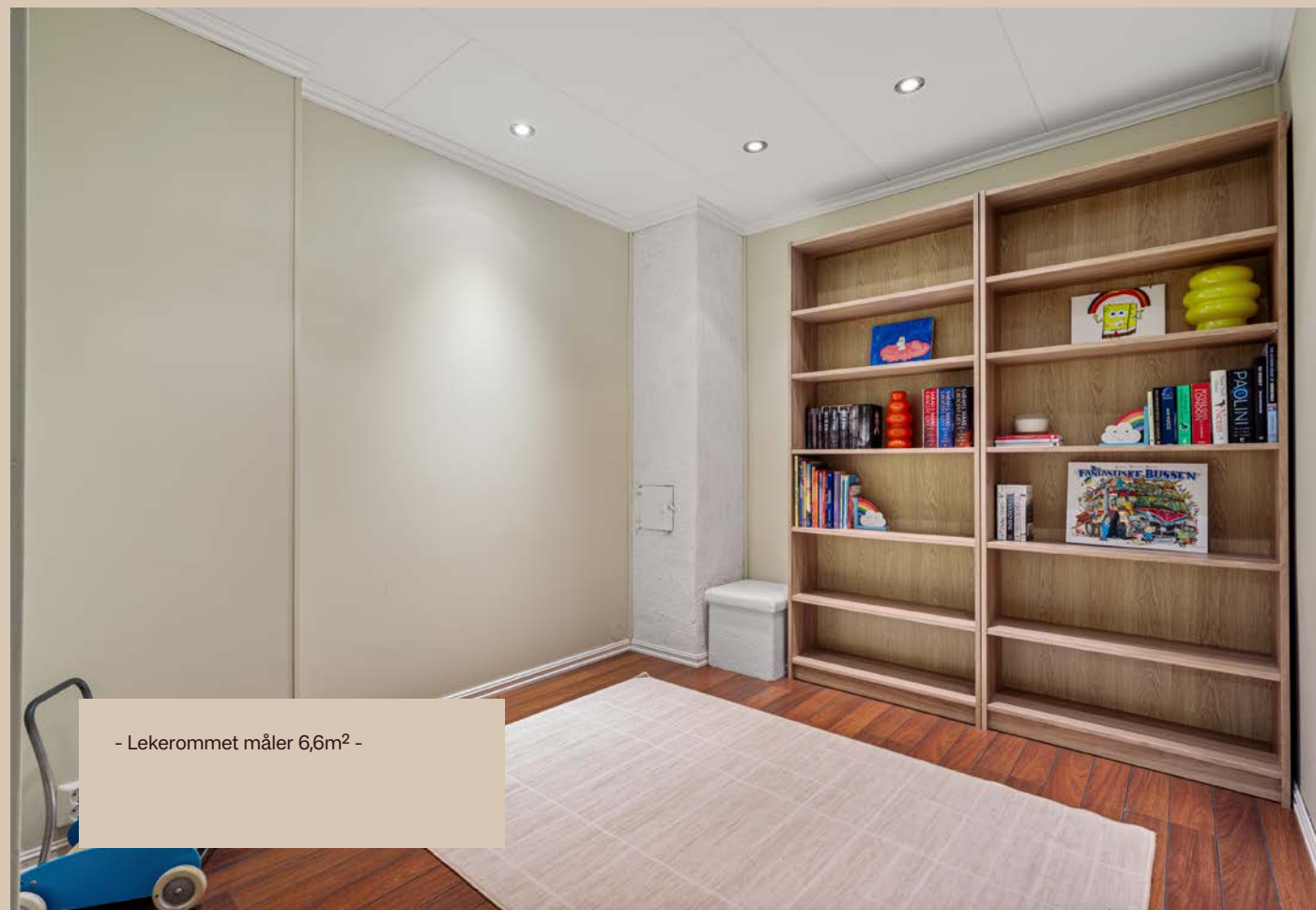




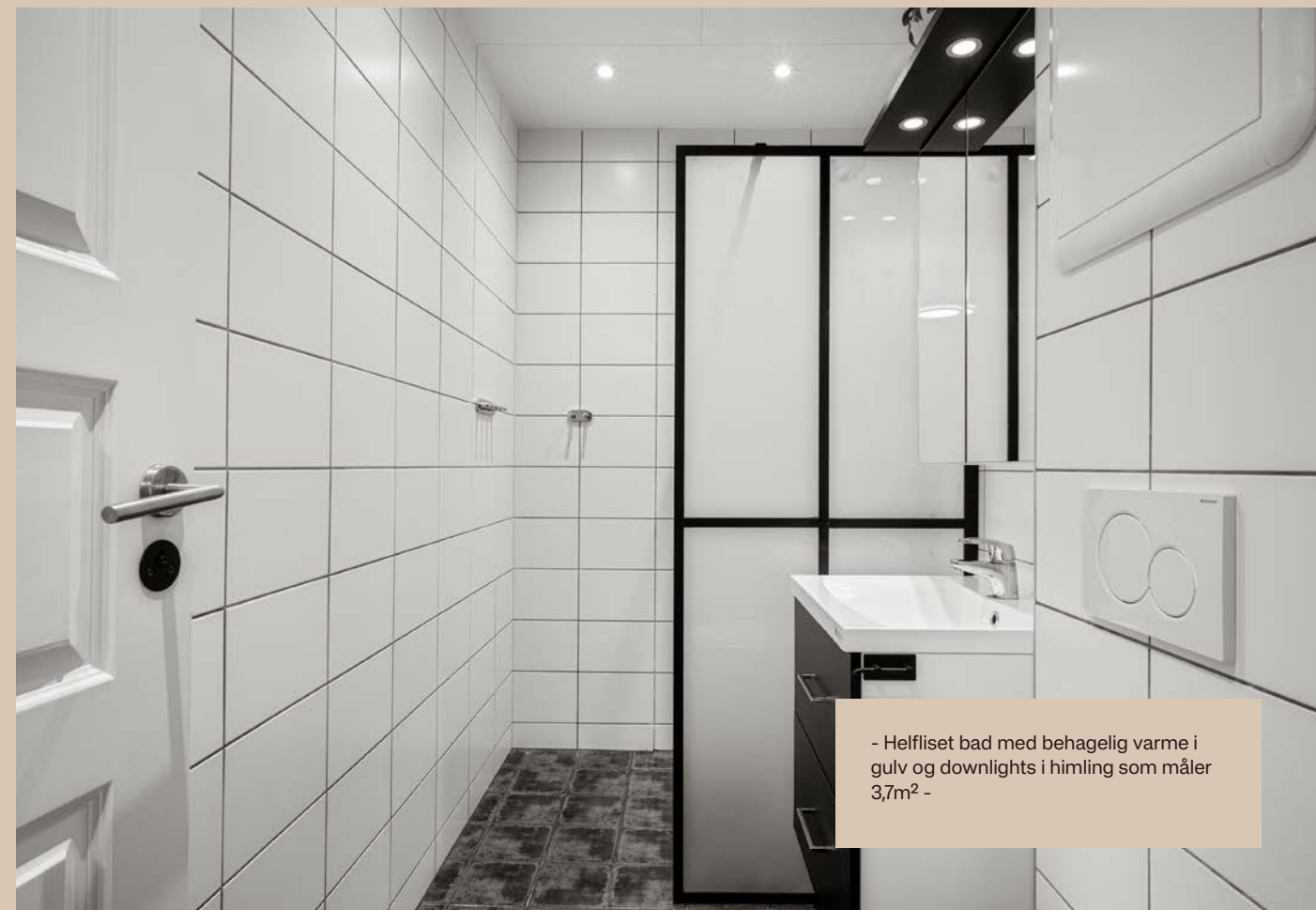




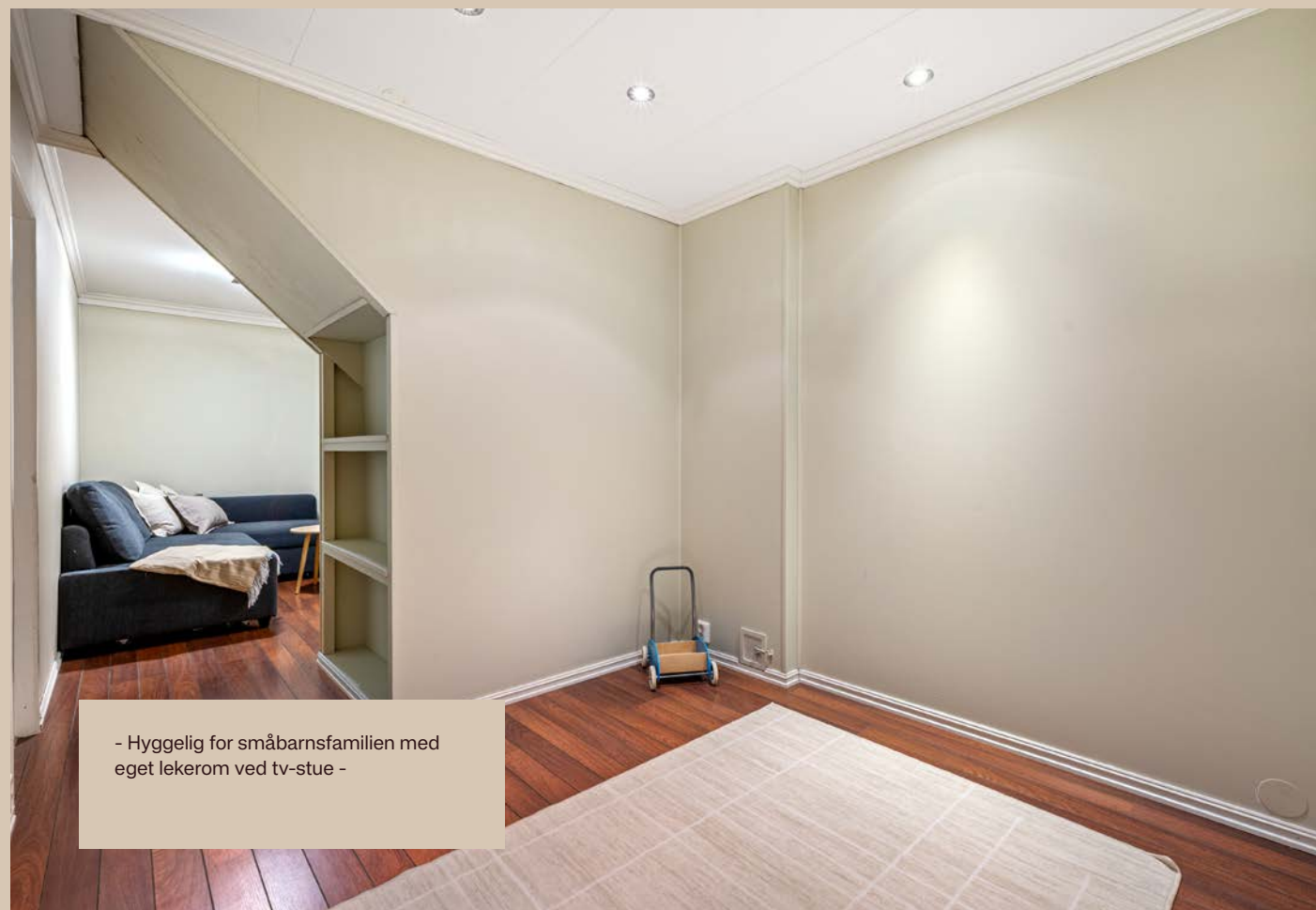




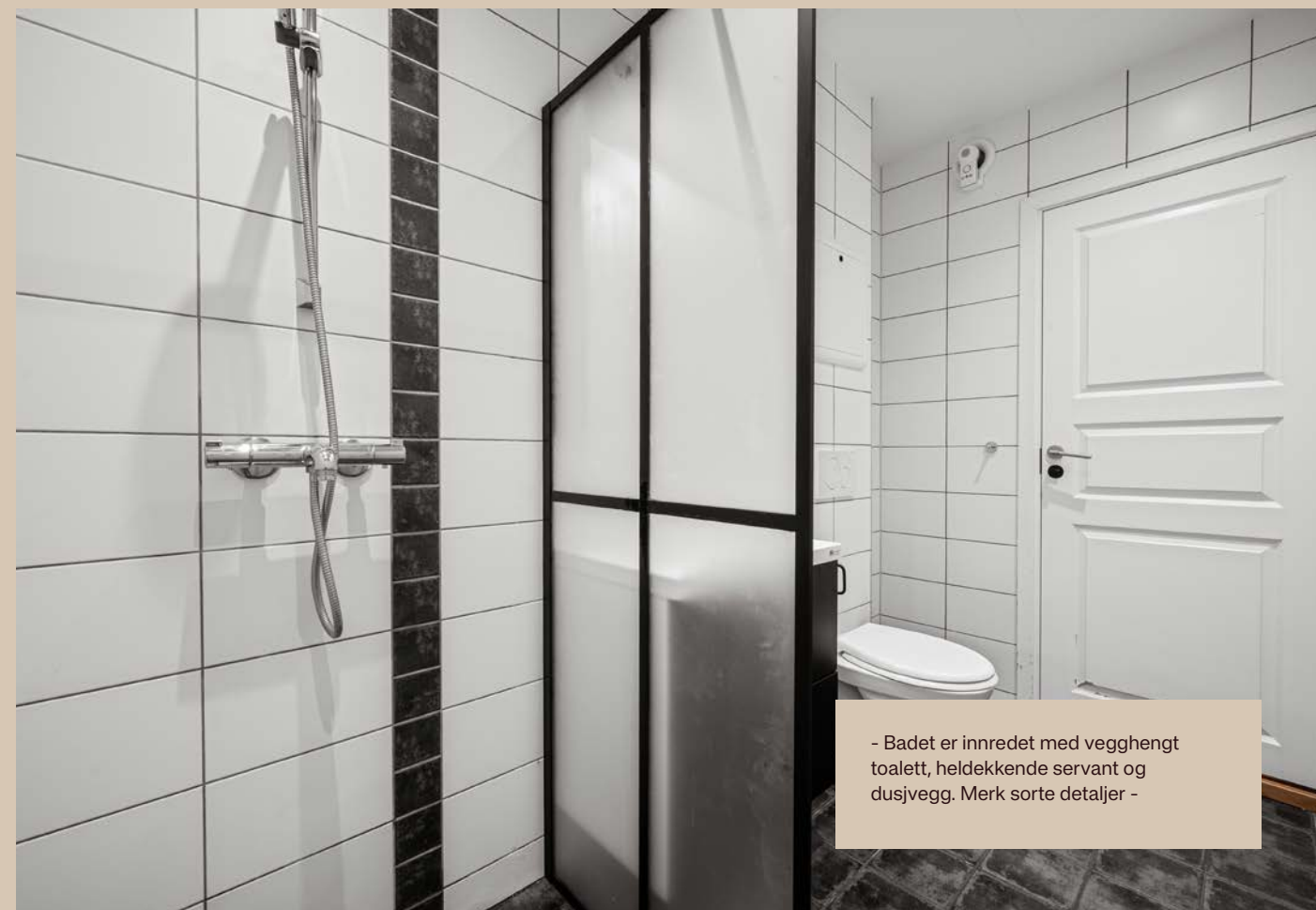
- Lekerommet måler 6,6m² -



- Helfliset bad med behagelig varme i gulv og downlights i himling som måler 3,7m² -



- Hyggelig for småbarnsfamilien med eget lekerom ved tv-stue -



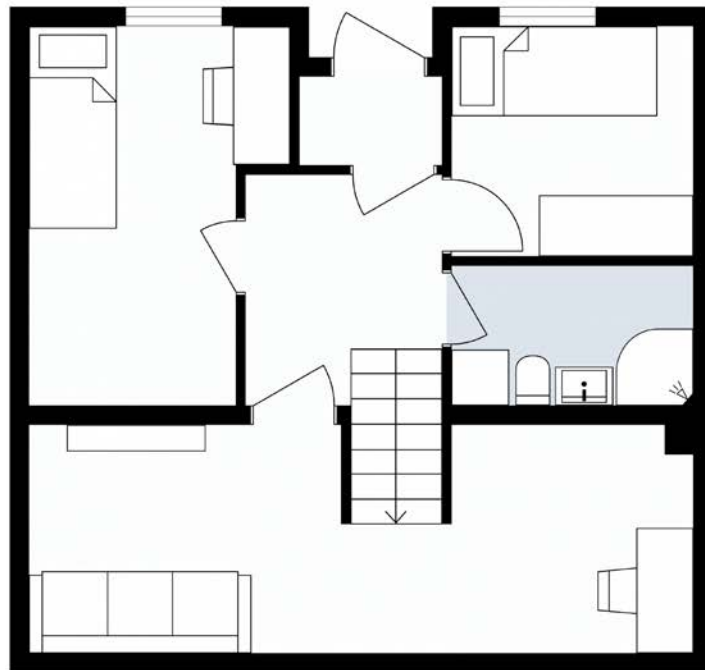
- Badet er innredet med vegghengt toalett, heldekkende servant og dusjvegg. Merk sorte detaljer -



Plantegning

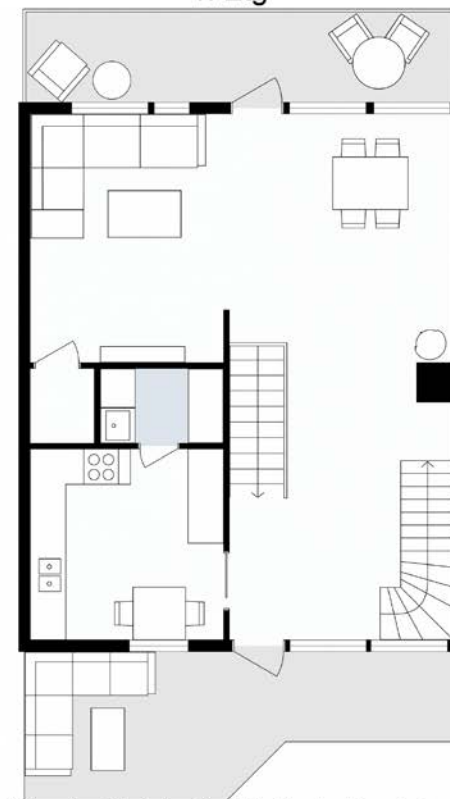


Skomværs vei 12
U. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Skomværs vei 12
1. Etg



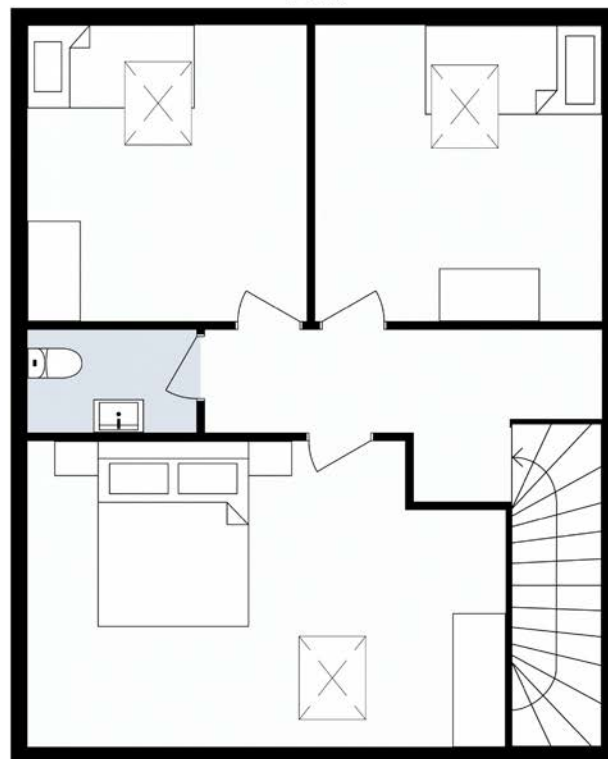
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

SKOMVÆRS VEI 12

OM EINDOMMEN

lo⁺
IMOTIV.NO

Skomværs vei 12
Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 890 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 890 000 (Prisantydning)

55 859 (Andel av fellesgjeld)

4 945 859 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

10 250 (Omkostninger totalt)

4 956 109 (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 956 109

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 600,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer dugnad, strøm til fellesareal, kommunale avgifter, forretningsførsel, renter og avdrag på fellesgjeld, styrehonorar, drift, vedlikehold og fordeles på følgende måte:
Dugnad kr 200,-

Felleskostnader kr 5 400,-

Selger leier i tillegg en ekstra parkeringsplass med nummer S2 for kr 100,- i mnd. De opplyser om at denne kan man velge å videreføre eller si opp.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Fellesgjeld

Kr 55 859 pr. 30.09.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har felles lån på totalt kr 7 038 246,-, fordelt på andelene:

Obos Boligkreditt AS

Annuitetslån

Rentesats: 5,54%, flytende rente

Restsaldo 7 038 246,-

Andel av saldo: kr 55 859,15,-

Innfrielsesdato: 30.08.2040

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 027 128(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 109 512(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Skomværs vei 12! Her bor du i et populært nabolag og barnevennlig nabolag med minimal

gjennomgangstrafikk og kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen.

4 minutters gange fra boligen finner du nærmeste bussholdeplass, med hyppige avganger til Loddefjord terminal. Herfra er det gode kollektivforbindelser videre til Bergen sentrum, Nesttun, Åsane, Sotra og Flesland - perfekt for både arbeidspendlere og skoleelever.

Dagligvarehandelen er enkel med Kiwi kun 6 minutters gange unna, og for mer omfattende shopping eller fritidsaktiviteter ligger Vestkanten Storsenter like i nærheten. Her finner man bredt utvalg av butikker, apotek og vinmonopol. For sosiale aktiviteter for hele familien kan Vestkanten by på badeland, skøytebane, curling, bowling, minigolf og et bredt utvalg spisesteder.

I nærområdet finnes flere skoler og barnehager, noe som gjør hverdagen enklere for småbarnsforeldre. For ungdom og videregående elever er det også gode tilbud i området, og med kollektivtransport lett tilgjengelig er det enkelt å komme seg til utdanningsinstitusjoner i hele Bergen.

Det er kort vei til ballbinge, lekeplasser og grønne områder hvor barna kan leke trygt. I tillegg finnes flotte turmuligheter rett i nærheten - blant annet Straumsfjellet og det majestetiske Lyderhorn. Du kan nyte rolige turer i Alvøskogen, foretrekker du grilling og bad så er Storavatnet kun 3 minutter unna.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Barneskoler:

17 min gange til Vadmyra skole (1-7 kl.)

4 min med bil til Loddefjord skole (1-7 kl.)

4 min med bil til Mathopen skole (1-7 kl.)

Ungdomsskole:

23 min gange til Sandgotna skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

10 min med bil til Olsvikåsen videregående skole

11 min med bil til Laksevåg videregående skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

2 min med bil til Lyngfaret barnehage (1-5 år)

18 min gange til Vadmyra barnehage (0-5 år)

18 min gange til Skårungen barnehage (0-5 år)

Parkering

1 stk parkering i garasjerekke. Selger leier i tillegg en ekstra parkeringsplass med nummer S2 for kr 100,- i mnd. De opplyser om at denne kan man velge å videreføre eller si opp.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3004.1 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at borettslaget eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte andelseier rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av borettslagets vedtekter.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplannting og terrassedekke.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for boligbygg, datert 29.12.1994. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger det ferdigattest for bruksendring bolig, datert 26.08.2014.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med de opprinnelige godkjente tegningene. På de originale tegningene er deler av stue tegnet inn som soverom. Bruksendring fra soverom(hoveddel) til stue(hoveddel) er ikke søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 29.12.1994.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

U.etasje BRA-i (57m²): Entré, gang/trapperom, soverom 1/omkladningsrom, soverom 2, bad, tv-stue, lekerom/stue og blindkjeller/grovkjeller.

1.etasje BRA-i (64m²): Trapp, stue, kjøkken, vaskerom og kott.
2-etasje BRA-i (40m²): Trapp/gang, soverom 3, soverom 4, soverom 5 og toalettrom.

Dagens planløsning stemmer ikke overens med originale byggetegninger. Del av stue er opprinnelig tegnet inn som soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig. Se punkt ferdigattest for mer info. Se punkt diverse for info vedrørende lekerom og tv-stue.

Areal

BRA - i: 161 m²

BRA - e: 17 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 178 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m² Entré, gang/trapperom, soverom 1/omkladningsrom, soverom 2, bad, tv-stue, lekerom/stue og blindkjeller/grovkjeller.
BRA-e: 17 m² Garasje i rekke

1. etasje

BRA-i: 64 m² Trapp, stue, kjøkken, vaskerom og kott.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Trapp/gang, soverom 3, soverom 4, soverom 5 og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Hvitevarer: Kun integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Thomas Frøyen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Flesland Flis totalrenoverte nytt bad med fliser og servant i 2013, med ny WC og rør i rør.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? - Det ble lagt våtromsmembran, nytt sluk.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Monterte rør i rør og vannledninger til servant, WC og dusj i 2013. I 2023 ble det byttet ut kverne og pumpe til toalett oppe, og justert på rør for å optimalisere. I 2024 ble rør på kjøkkenet flyttet, og det ble satt inn vannalarm. Arbeid utført av Hagenes Rørleggerfirma og Vestland VVS.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? - Det er et synlig fjellparti i bod i underetasjen som er en naturlig forlengelse av terrenget utenfor. Ved kraftig nedbør kan det forekomme noe vannsig over fjellet, som dreneres videre under bygningskonstruksjonen. Det er ikke registrert fuktmerker, fuktskader eller andre tegn til fuktproblematikk som følge av dette. Eneste gangene det har kommet inn på gulvet er når det står gjenstander inntil berget og det da renner inn.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Forrige eiere har hatt rotter på kjøkken. Det er tettet igjen med musenetting i kledning, og mot hagen under gulvet og glava på kjøkkenet i 2024. Det er og tettet i kjeller med musenetting i 2024, selv om det ikke har vært noen synlig aktivitet der.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

- Det har vært skjeggkregg. 20 mars 2025 var Anticimex inne og la giftige åte, og etter det har vi ikke opplevd noen.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?

- RGR elektro la 4 nye kurser når vi oppgraderte kjøkkenet i 2024 til varmtvannsbereder, oppvaskemaskin, kombiovn og ovn. De la og inn nye stikkontakter og monterte lampe på kjøkken og i gang nede. I februar 2025 ombygget RGR fra 2 til 3 fase. De oppgraderte alle ledninger og måler sløyfe til dobbel isolasjon. Ny hovedbryter og overspenningsvern. BKK måler byttet. Montert ny jordskinne i tavlen og tilkoblet alle jordinger.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Det er Aneo lader på alle parkeringer i borettslaget samt en i garasjen som denne enheten disponerer.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- I fjor hadde borettslaget inne taktekkere der de fikset knust takstein og tok vurdering på tilstanden på takene.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

- Tredje etasje var tidligere loft, men er nå innredet med tre soverom og et toalett.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Det ble søkt av forrige eier i 2013 om å innrede loft til

Bergen Kommune Etat for byggesak og private planer.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

- Det har vært rotter i flere av boligene i borettslaget, og har vært på felles områdene. Borettslaget har samarbeid med rentokil og har fokus på forebyggende arbeid.

Moderniseringer og påkostninger: 2024:

- Ny kjøkkeninnredning samt nytt gulv (revet opp samt skiftet isolasjon og lagt nytt undergulv).

2020:

- Skiftet glass i lite stuevindu i 1.etg.

1993:

- Nye vinduer og ytterdører i hhv u.etg og 1.etg.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningssdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med

isolererglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein.

Bygningssdeler vurdert med TG2:

- Drenering grunnet alder.

- Kryp kjeller manglende tilkomst.

- Støttemur grunnet noe sprekker i mur og manglende rekkverk.

- Rom under terreng grunnet synlig fukt lands synlig fjell og ikke tilstrekkelig ventilering.

- Terrasseplattning bakside grunnet antydning til råte i ende på terrassebord og generelt slitte flater.

- Altan grunnet for lavt rekkverk og malingsslitte flater.

- Vinduer og dører grunnet værslitte kramer og alder.

- Yttervegger grunnet alder på selve veggkonstruksjonen.

- Takkonstruksjon grunnet alder (lukket konstruksjon).

- Taktekking grunnet antatt alder.

- Kjøkken manglende forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekeovn.

- Toalettrom grunnet ikke tilstrekkelig ventilasjon.

- Trapp grunnet manglende håndløper lands veggen og trapp til 1.etg er for bratt etter dagens krav.

- Avløpsrør grunnet alder.

- Vannledninger grunnet alder.

- Elektrisk grunnet alder på gjenstående del av anlegg.

- Varmtvannsbereder grunnet alder og at den er plassert i rom uten sluk.

- Ventilasjon grunnet svak ventilering med hensyn til dagens krav til innneklima.

- Bad grunnet ukjent alder og historikk.

- Vaskerom grunnet alder/slitasje.

Øvrig informasjon

Adresse

Skomværs vei 12, 5173 LODDEFJORD

Gnr. 124, bnr. 246, ideell andel 1/1

i Bergen kommune.Andelsnr. 6 i Vestre Hetlevik Borettslag med orgnr. 948578980

Selger

Juni Helen Alvær Norstrand og Severin Alvær Norstrand

Borettslag

Vestre Hetlevik Borettslag

Organisasjonsnummer: 948578980

Andelsnummer: 6

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 72468481

Husdyr: Det følger av vedtektene at kjæledyr er tillatt.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse: I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets budsjettoppstilling ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Gul

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Ildsted i 1.etg
- Varmepumpe i u.etg
- Gulvvarme på bad
- Ellers elektrisk oppvarming

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Laksevåg. Gnr 125 bnr 1595 og 196, Mathopen, Vestre Hetlevik, Hetlevikhøyden, datert 07.07.1970, regulert til boligareal.

Hensynssoner:

- Gul støysone - Haakonssvern skytefelt, dekningsgrad 100%
- Gul støysone - Flystøy gul sone iht.T1442: 2028 og 2060 prognose, dekningsgrad 100%
- Gul støysone - Veistøy, dekningsgrad 40,4%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027, saksnr: 202417461

Hele eller deler av eiendommen antas a° 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 fa° 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.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På borettslagets eiendom er det tinglyst en heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver som omhandler bestemmelse om gjelder. Dette vil ikke ha noe direkte påvirkning på kjøper.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at lekerom/stue bak trapp i u.etg har ikke lysinnslipp i form av vinduer og er derfor ikke å betrakte som et godkjent rom for varig opphold.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand. Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et insekt i samme familie som sølvkre. Dette insektet lever utelukkende innendørs og trives best i miljøer med høy fuktighet, men har vist seg å klare seg i tørrere omgivelser enn sølvkre. Skjeggkre er funnet i bygninger over hele landet, inkludert mange nyere og moderne boliger.

For å bekjempe skjeggkre har bruk av forgiftet åte vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne metoden, tilbyr sikker og grundig sanering.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 69 242,03

Tilrettelegging: kr 16.000

Visninger/overtagelser: kr 3.900 pr. stk.

Markedspakke: kr 21.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7.500

Grunnpakke bolig Info: kr 3.500

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 070,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 149 112,03
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

Fagansvarlig

erlend.stokmo@emera.no

Tlf: 450 54 488

Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no

Tlf: 941 12 222

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

31.10.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SKOMVÆRS VEI 12

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250040	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Severin Alvær Norstrand	Juni Helen Alvær Norstrand
Gateadresse	
Skomværs vei 12	
Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5173
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SAN, JHAN

Document reference: 03250040

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flesland Flis totalrenoverte nytt bad med fliser og servant i 2013, med ny WC og rør i rør

Arbeid utført av

Flesland Flis

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det ble lagt våtromsmembran, nytt sluk

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Monterte rør i rør og vannledninger til Servant, WC og dusj i 2013 I 2023 ble det byttet ut kverne og pumpe til do oppe, og justert på rør for å optimalisere I 2024 ble rør på kjøkkenet flyttet, og det ble satt inn vannalarm

Arbeid utført av

Hagenes Rørleggerfirma, Vestland VVS

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er et synlig fjellparti i bod i underetasjen som er en naturlig forlengelse av terrenget utenfor. Ved kraftig nedbør kan det forekomme noe vannsig over fjellet, som dreneres videre under bygningskonstruksjonen. Det er ikke registrert fuktmerker, fuktskader eller andre tegn til fuktproblematikk som følge av dette. Eneste gangene det har kommet inn på gulvet er når det står gjenstander inntil berget og det da renner inn.

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eiere har hatt rotter på kjøkken. Det er tettet igjen med musenetting i kledning, og mot hagen under gulvet og glava på kjøkkenet i 2024. Det er og tettet i kjeller med musenetting i 2024, selv om det ikke har vært noen synlig aktivitet der.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært skjevgkregg. 20 mars 2025 var Anticimex inne og la giftige åte, og etter det har vi ikke opplevd noen.

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

RGR elektro la 4 nye kurser når vi oppgraderte kjøkkenet i 2024 til varmtvannsbereder, oppvaskemaskin, kombiovn og ovn. De la og inn nye stikkontakter og monterte lampe på kjøkken og i gang nede. I februar 2025 ombygget RGR fra 2 til 3 fase. De oppgraderte alle ledninger og måler sløyfe til dobbel isolasjon. Ny hovedbryter og overspenningsvern. BKK måler byttet. Montert ny jordskinne i tavlen og tilkoblet alle jordinger.

Arbeid utført av

RGR elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

Document reference: 03250040

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er Aneo lader på alle parkeringer i borettslaget samt en i garasjen som denne enheten disponerer

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I fjor hadde borettslaget inne taktekkere der de fikset knust takstein og tok vurdering på tilstanden på takene

Arbeid utført av

Vestre Hetlevik Borettslag

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tredje etasje var tidligere loft, men er nå innredet med tre soverom og et toalett

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det ble søkt av forrige eier i 2013 om å innrede loft til Bergen Kommune Etat for byggesak og private planer.

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært rotter i flere av boligene i borettslaget, og har vært på felles områdene. Borettslaget har samarbeid med rentokil og har fokus på forebyggende arbeid

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

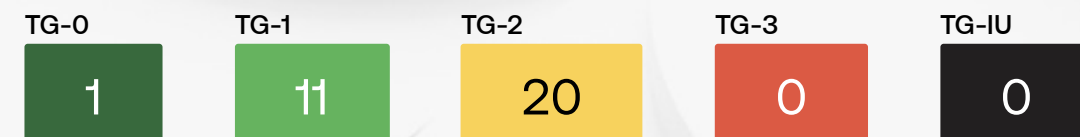
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Skomværs vei 12 5173 LODDEFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1971
BRA: 161 m²
BRA-i: 161 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36635>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Krypkjeller
- Støttemur
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting bakside
- Balkong, terrasse, platting: Altan
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Kjøkken:
 - Avtrekk
- Toalettrom
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad:
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Øvrig: Vaskerom

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Lekerom/stue bak trapp i u.etg har ikke lysinnslipp i form av vinduer og er derfor ikke å betrakte som et godkjent rom for varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.10.2025	23.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Juni Helen Alvær Norstrand	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Severin Alvær Norstrand	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Thomas Frøyen	Telefon:	40099909
Firma:	Frøyen Takst AS	Epost:	thomas@froyentakst.no
Adresse:	Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Informasjon om boligen

Adresse:	Skomværs vei 12, 5173 Loddefjord				
Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	124	Bruksnr:	246
Seksjonsnr:		Andelsnr:	6	Leilighetsnr:	
Byggeår:	1971 - Kilde: Eiendomsverdi				
Boligtype:	Rekkehus				

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Ellers i hovedsak laminat/vinyl.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater, trepaneler og veggpanel.

Tak: Himlingsplater, malte flater og takpaneler.

OPPVARMING

Ildsted i 1.etg og varmepumpe i u.etg. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENITLASJON
Naturlig ventilasjon.

OPPSUMMERING

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1971 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Ny kjøkkeninnredning samt nytt gulv (revet opp samt skiftet isolasjon og lagt nytt undergulv).	Nei
2020	Skiftet glass i lite stuevindu i 1.etg.	Nei
1993	Nye vinduer og ytterdører i hhv u.etg og 1.etg.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	161	161	0	0	23
Garasjen rekke	17	0	17	0	0
Totalt m²	178	161	17	0	23

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	57	57	0	0	0
1. etasje	64	64	0	0	23
2. etasje	40	40	0	0	0
Totalt m²	161	161	0	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	57	47	10	- Entré: 1,4 m² - Gang/trapperom: 7,6 m² - Soverom 1/omkleddningsrom: 6,7 m² - Soverom 2: 9,5 m² - Bad: 3,7 m² - Tv-stue: 7,9 m² - Lekerom/stue: 6,6 m² Takhøyde: 2,22m 3,6 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Blindkjeller/grovkjeller: 8,5 m²
1. etasje	64	63	1	- Trapp: 2,5 m² - Stue: 44,4 m² - Kjøkken: 10,6 m² - Vaskerom: 2,6 m² Takhøyde stue: 2,47m 2,9 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Kott: 1,1 m²
2. etasje	40	40	0	- Trapp/gang: 9,7 m² - Soverom 3: 7,3 m² - Soverom 4: 11,3 m² - Soverom 5: 7,3 m² - Toalettrom: 2,2 m² Takhøyde vaterhimling: 2,39m 2,2 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Totalt m²	161	150	11		

Bygning: Garasjen rekke

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	0	17		- Garasje: 16,5 m²
Totalt m²	17	0	17		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegssreal som eksterne boder/garasjer i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt ut på 1970-tallet. Alder tilsier derfor at det bør tas høyde for at dette ikke er benyttet i stor grad. - Grunnet utvendig terrasse er det ikke mulig å visuelt kontrollere evt bruk av knotteplast. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. I Blindkjeller/grovkjeller registreres det fuktinnsig fra fjell, noe som tyder på at dreneringen ikke er intakt. Det er lagt ned knotteplast med påstøp på gulv i grovkjeller som hindrer vann å renne inn i oppholdsrom. Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. TG 2 pga overnevnte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Se «rom under terreng». Anbefaler tilstak i form av avfukteranlegg for kontroll på avdamping av vanntilsig slik at dette ikke gir skader på bygningskroppen over tid. Utvendig bør det åpnes opp i terrassedekke for tilkomst slik at det kan vurderes å legge ned drenerør om mulig.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Synlig betongvegger i grovkjeller samt type blokker av gassbetong eller tilsvarende som skillevegg mot hoveddel av boligen.	

6.3 Kryp kjeller

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.	
Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kryp kjeller	TG-2
Kryp kjelleren under boligen har ingen adkomst for tilstrekkelig visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til hele kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Enkel hagemur i bakkant fra 1.etg.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-2
Noe sprekkdannelse er registrert. Vurderes å ikke være av kritisk art.	
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
TG 2 pga overnevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Rekkverk bør etableres.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Blindkjeller/grovkjeller med tilkomst via dør fra u.etg.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Synlig fukt langs synlig fjell. Ikke tilstrekkelig ventileringsanordning. TG 2 pga overnevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler montering av rotoravfukter for bedre kontroll på innvendig klima i kjelleren.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting bakside

Type	Platting
Terrasseplatting på 12,6 m² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Antydning til råte i endaved på terrassebord. Generelt slitte flater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold og dels utskifting av enkelte terrassebord bør påregnes.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Altan

Type	Balkong
Altan på 10,7 m² i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet (90cm), men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevet.	
Maligsslitte flater med vedlikeholdsbehov (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler skraping og maling av slitte overflater.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandører med 3-lags isolerglass i trekarmene. Entrédør med 2-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. Entrédør er trolig fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmene, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.	
Karmene er noe værslette og har behov for vedlikehold for lengre holdbarhet (TG 2) Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av karmene må påregnes.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Ikke funnet visuelle avvik i form av sopp/råte. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse. TG 2 pga alder på selve veggkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke funnet akutte behov for tiltak utover alminnelig vedlikehold.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Innredet loft/2.etg. Det er en vaterhinling (flat himling) hvor det trolig er et kryprom over. Det er ikke laget luke for inspeksjon her. Isolerte skråtakskonstruksjoner er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt/kondens. Det er dog ikke registrert synlige tegn til lekkasjer ved visuell kontroll.	
Anbefaler å lage en inspeksjonsluke i vaterhimling for kontrollmulighet av kryploft.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventiliert.	
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Selve konstruksjonen er en lukket konstruksjon og det er ikke gjort inngrep i denne for kontroll. TG 2 pga alder (lukket konstruksjon)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved fremtidig utskifting av taktekking bør selve takkonstruksjonen kontrolleres for evt skjulte fuktskader etc.	

6.13 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Det er antydnet at taket ble skiftet på 90-tallet, men dette er ikke dokumentert.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Ellers alminnelig bruksslitasje. Eier opplyser at det nylig har vært gjennomført en kontroll av taket og at denne ble klassifisert som godkjent. TG 2 pga antatt alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask/rens av tak for mose for lengre holdbarhet.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger. Det er ikke montert snøfangere på hele taket men dette var ikke et krav da boligen ble bygget. Vi vurderer dagens situasjon å være tilstrekkelig med hensyn til sikring av inngangsparti. Stigeadkomst fra endehus med stigetrinn. Man må opp via nabohus for å komme til den aktuelle pipen.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.	
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.	
Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Steikeovn - Mikrobølgeovn - Oppvaskmaskin - Kombiskap (køl/frys)	
Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Integrert kullfilter i platetopp.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen (TG 2) Med tanke på dagens ventilering av boligen (naturlig ventilasjon) bør matos føres direkte ut fra boligen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Anbefaler montering av direkte aktivt avtrekk fra kjøkken for bedre ventilering.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Lekerom/stue bak trapp i u.etg har ikke lysinnslipp i form av vinduer og er derfor ikke å betrakte som et godkjent rom for varig opphold.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Montert ny pumpe/kvern til toalett i 2023.	
Inneholder: - Gulvmontert toalett (kverntoalett) - Benkeskap med servant	
Rommet har ikke tilstrekkelig ventilasjon (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler montering av mekanisk styrt avtrekk.	

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Rettløpet trapp til 1.etg og svingtrapp videre til 2.etg. Trapp til 2.etg fremstår av noe nyere dato. Trapp til 1.etg antas å være fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2) Trapp til 1.etg er for bratt etter dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløpere på vegg for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Støpejernsluk på vaskerom tyder på bruk av avløpsrør i støpejern fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
«Rør i rør» vannforsyning til bad. Ellers vannrør av kobber og noe nyere plastrør for tilslutning på kjøkken, toalettrom og vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nyere «rør i rør» vannforsyning til bad (ukjent alder). Vannrør av kobber virker å være fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

6.23 Elektrisk

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør av kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2024: Ny innmat i sikringsskap, økt kapasitet på anlegg og trukket nye kurser til kjøkken.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG 2 pga alder på gjenstående del av anlegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft ti luft varmepumpe i u.etg datert 2016	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert rundt 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Anbefaler service på varmepumpen dersom ikke dette er utført siste 2år.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Blindkjeller
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1995

Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk (TG 2) Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. TG 2 pga alder og overnevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert for å hindre følgeskader ved evt lekkasje fra bereder.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad i u.etg. Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard. TG 2 pga svak ventilering med hensyn til dagens krav til inneklima.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler etablering av mekanisk avtrekk fra kjøkken og toalettrom for bedre ventilering av boligen. Dette vil dog ikke nå opp til dagens krav men vil bedre innvendig klima i boligen opp mot dagens bruk.	

6.27 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Antatt oppgradert rundt 2010, men dette er ikke dokumentert.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold: 25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ellers stedvis ujevnt fall men vurderes å være tilstrekkelig da vann i hovedsak ledes i retning sluk.	
Alminnelig bruksslitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk. TG 2 pga ukjent alder og historikk på badet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Ikke funnet behov for akutte tiltak.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjvegg - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse
Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Vaskerommet har belegg på gulv med lokalt fall til sluk av støpejern.

Inneholder:

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask

Overflater er slitte og belegg er ikke tilstrekkelig fuksikret mot sluk.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler renovering av vaskerommet for etablering av nytt gulv og sluk. Vegg i våtsone (ved vask) bør sikres med fuktbestandig overflate.

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme



ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Skomværsvei 12
Postnr	5173
Sted	Loddefjord
Andels- /leilighetsnr.	6 /
Gnr.	124
Bnr.	246
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	12
Merkenr.	A2022-1418945
Dato	02.07.2022

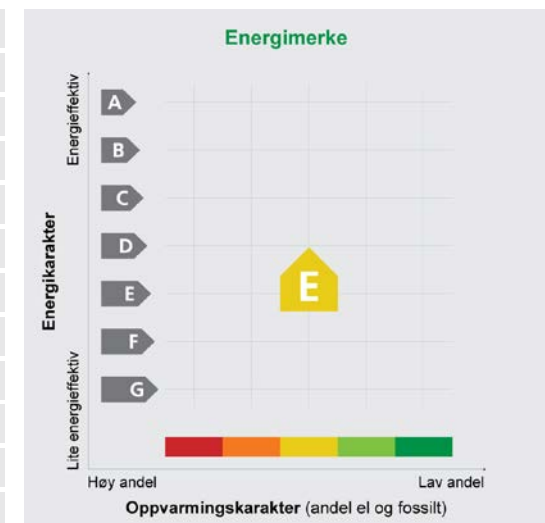
Innmeldt av Silje Torset

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at



boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
 - Randsoneisolering av etasjeskillere
 - Utskifting av vindu
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Isolering av gulv mot grunn
 - Etterisolering av yttervegg
 - Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	159
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerer varmesystem:	Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skomværsvei 12
Postnr/Sted: 5173 Loddefjord
Leilighetsnummer:
Bolignr: 12
Dato: 02.07.2022 13:04:01
Energimerkenummer: A2022-1418945
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Silje Torset

Gnr: 124
Bnr: 246
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Nabolagsprofil

Skomværs vei 12 - Nabolaget Hetlevik - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hetlevikåsen Linje 41	4 min 0.4 km
Loddefjord terminal Totalt 10 ulike linjer	4 min 1.8 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	13 min 10.2 km
Bergen Nøstet kyrstrutekai Linje HAV, HUR	13 min 9.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.8 km

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	4 min 1.9 km
Mathopen skole (1-7 kl.) 314 elever, 19 klasser	4 min 2.4 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	23 min 2 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min 5.1 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Hetlevikstraumen borettslag	15 min
-----------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

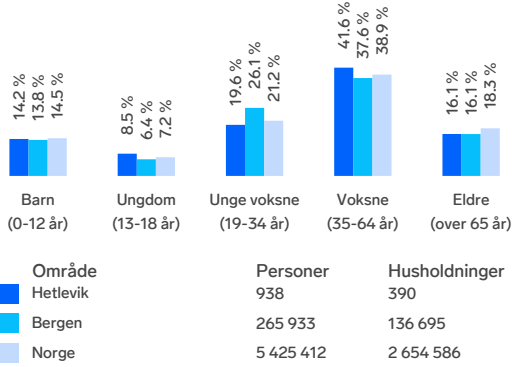
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lyngfaret barnehage (1-5 år) 56 barn	2 min 1.2 km
Vadmyra barnehage (0-5 år) 72 barn	18 min 1.6 km
Skårungen barnehage (0-5 år) 42 barn	18 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Hetlevikåsen	6 min
Coop Extra Vadmyra Post i butikk	23 min 2 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



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



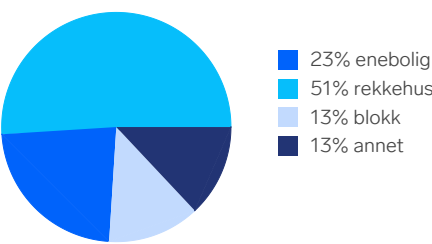
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

Hetlevikshøyden Borettslag ballbinge Ballspill	2 min 0.2 km
Vadmyra idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	15 min 1.2 km
MOVA Mathopen	4 min
SATS Vestkanten	5 min

Boligmasse



«Stille og rolig, solrikt, godt naboskap , kort vei til alle fasiliteter. Pent og velholdt område. Godt naboskap. Landlig, kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

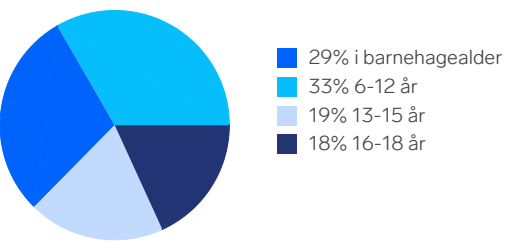


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

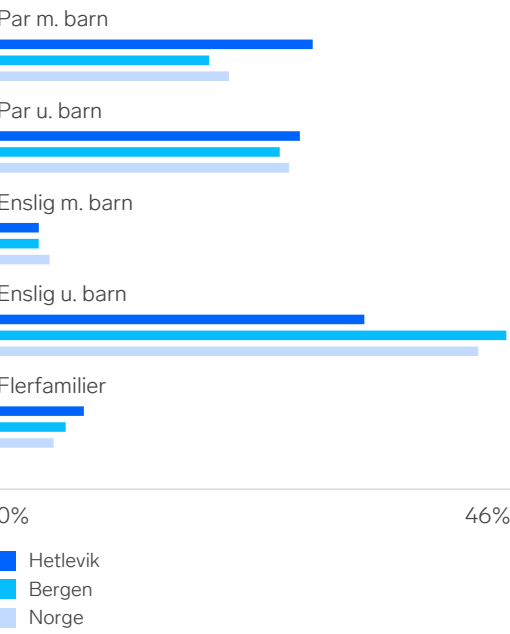
Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	5 min
Boots apotek Loddefjord	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



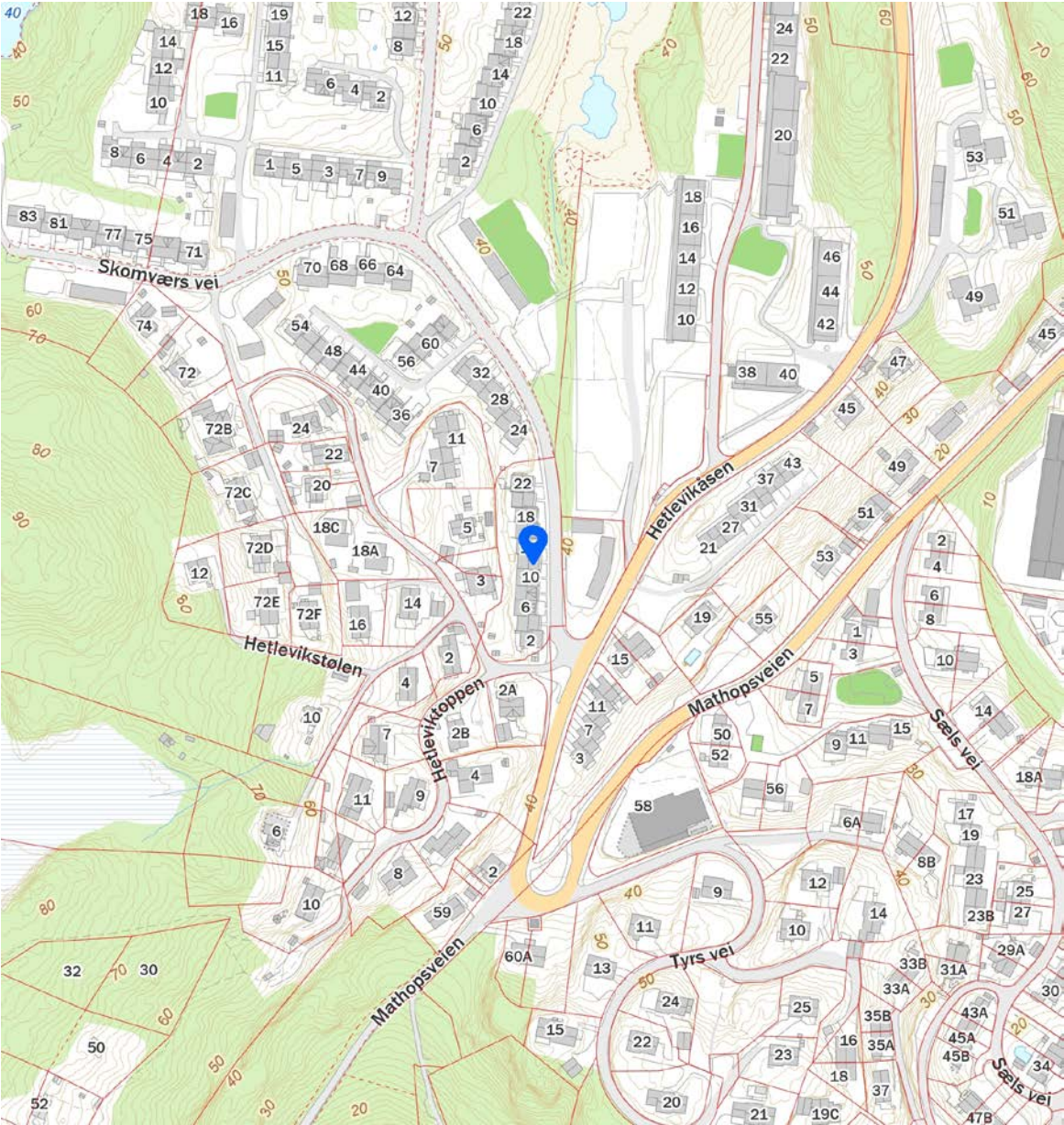
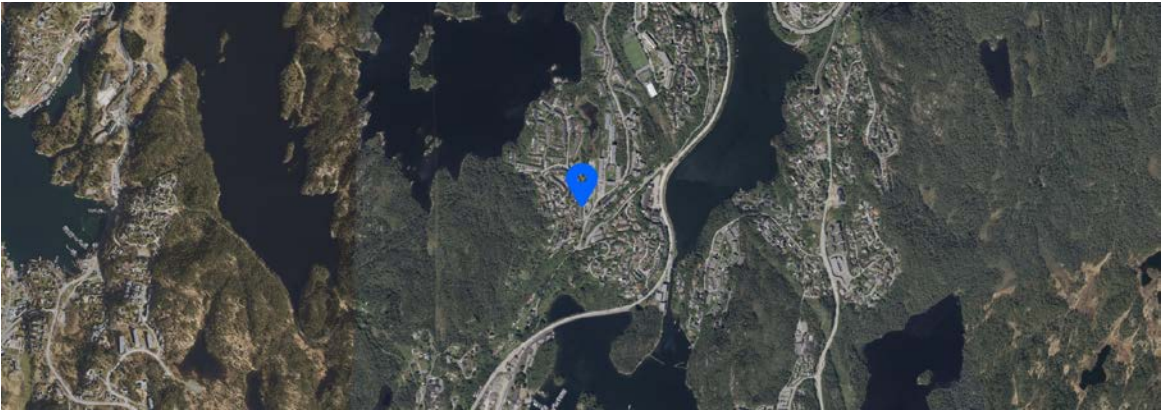
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

BORETTSLAGET



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

Vedtekter for Vestre Hetlevik Borettslag.

Vedtekter

for Vestre Hetlevik Borettslag org nr 948 578 980 tilknyttet Sjømennenes Boligbyggelag, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. sept.1969 med senere endringer av 18.juni 1974, 27.februar 1978, 12.mars 1984, 28.april 1993, 27.april 1994, 27.april 1995, 10.mai 2005, 9.mai 2006, 3.mai 2010, 17. april 2013, 3. juni 2015, 07.04.2016, 29.04.2019 og sist endret 18.04.2024 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.03 sin ikrafttredelse. Gards/br.nr: 124/304-125/196-125/195 og 124/246

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestre Hetlevik 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 Sjømennenes Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

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.

Vedtekter for Vestre Hetlevik Borettslag.

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

2-5 Forespørsel fra borettslaget

Andelseier plikter å svare på skriftlige forespørsler fra borettslaget, innen de frister styret setter.

Ved manglende tilbakemelding fra andelseier, vil andelseier stilles ansvarlig for eventuelle følgeskader, også økonomisk.

3. Forkjøpsrett

Ved omsetning av andeler i laget gjelder ingen bestemmelser om forkjøpsrett.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

-andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

-andelseieren er en juridisk person

-andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner -et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

-det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Vedtekter for Vestre Hetlevik Borettslag.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-1-1 Innvendig vedlikehold

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde: vinder med vindusinnfestinger / vinduskarmer, ytterdører med innfestninger / karmer, vannrør¹, avløpssystem², elektrisk anlegg og sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, varmekabler, inventar / utstyr / apparat (vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, innvendige flater, panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg)

(2) Andelseier har vedlikeholdsansvar for alle signalkabler og svakstrøms kabler med tilhørende trekkør.

(3) Ventilert må vedlikeholdes og være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholds slik at fuktskader unngås.

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

5-1-2 Utvendig vedlikehold

(1) Andelseieren skal besørge utvendig vask og beising / maling av bolig med vindusinnfestinger / vinduskarmer innen de frister styret setter.

(2) Andelseier skal rense takrenner, samt sluk på verandaer, altan, balkonger, terrasser.

(3) Dersom andelseier ikke overholder pt 1, kan styret få maling/beising utført av fagfolk på beboers regning, dersom denne ikke følger opp de gitte frister.

(4) De andeler som har montert/satt inn vinduer/dører utover original/standard størrelse må dekke reparasjoner og vedlikehold av disse, med mellomlegg for standard størrelse. Med standard størrelse menes bredde og høyde tilsvarende originale verandadører, og originale vindusstørrelser fra byggeår 134x180 cm anses som største standard størrelser på takvindu.

(5) Andelseier plikter å sikre egen andel på forsvarlig måte for å unngå skade. Dersom anbefalinger fra styret ikke overholdes, eller det utøves handlinger som anses som grovt uaktsomhet, vil andelseier kunne bli pålagt å bekoste forsikringens egenandel.

5-1-3 Generelle forhold

(1) Andelseier plikter å la endringer utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte som også tilfredsstiller offentlige krav. Dokumentasjon for faglig utført arbeid kan kreves lagt frem til styret. All dokumentasjon skal oppbevares i andelens «boligmappe». Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta

¹ Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fra andelens hoved stoppekran eller mur/vegg inn i leilighet.

² Vedlikehold på avløpssystem gjelder rengjøring av sluk og avløp frem til vannlås i sluk

Vedtekter for Vestre Hetlevik Borettslag.

forandringer ved bygningen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som år gjennom boligene, jfr. Også 2-4.

(2) Andelseier plikter å vedlikeholde frittstående oppsatt bygg samt vinterhager / sommerhager fastmontert i bygningsmasse.

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

(4) Andelseier har ansvaret for eventuelle innvendige skader som måtte oppstå ved omgjøring av bruksarealet til boareal / varig opphold (drenering og ventilasjon må være egnet for formålet).

(5) Andelseier har ansvar for alle vedlikeholdsplikter ved fravær eller fremleie av boligen.

5-2 Borettslaget vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

(3) Borettslaget er ansvarlig for reparasjon eller utskifting av vinduer (herunder nødvendig utskifting av vindusglass), tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt avløpsrør i bygningens konstruksjon.

(4) Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(5) 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.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

Vedtekter for Vestre Hetlevik Borettslag.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene, og sendes til forretningsfører så snart som mulig.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Vedtekter for Vestre Hetlevik Borettslag.

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 30.juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, medlemmer, varamedlem og valgkomité
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

Vedtekter for Vestre Hetlevik Borettslag.

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Parkering og garasjer.

12-1 Parkering

Hver andel i borettslaget har rett til en (1) reservert parkeringsplass eller garasje. Andelseier skal benytte tildelt/avtalt parkeringsplass/garasje. Feilparkert kjøretøy/uregistret kjøretøy/tilhengerredskap kan styret besørge borttauert på eiers ansvar og bekostning. Andelshaver kan leie tilgjengelige parkeringsplasser av borettslaget. Gjesteparkering skal kun brukes av gjester.

12-2 Garasjer

Garasjene skal vedlikeholdes, jfr vedtektenes § 5-1, av den enkelte garasjeeier. Ingen andel kan eie mer enn en (1) garasje, jfr vedtektenes punkt 2-1 (2). Garasjeeier/bruker må bo i borettslaget. Styret skal til enhver tid ha en egen offentlig garasjeprotokoll med riktig navn, adresse og telefonnummer til garasjebruker og til den som benytter garasjen på fremleie. Kjøp og salg skal garasjedisponent straks informere styret om og det skal registreres i Styrets garasjeprotokoll. Garasjene er forsikret gjennom lagets forsikring. Garasjebruker skal tydelig merke sin garasje med adresseskilt som Styret fremskaffer. Strømforsyning til garasjen er garasjebrukers ansvar. Ved skade skal den enkelte garasjeeier/lag dekke egenandelen på forsikringen

13-1 Kjæledyr

Kjæledyr er tillatt.

13-2 Andre bestemmelser

Alt utomhus dyre- og fuglehold er ikke tillatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat er negativ, styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat er negativt og føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 225 000.

✓ Vedtatt.

7. Adgang til husene J16 og J18

Fremmet av: Beboer i J16 Målfrid Korneliussen og J18 Anne Kristin og Jens Eikevik

Beboer i J16 og J18 ønsker å få endret tilkomst til husene (se vedlagt pdf).

Det har blitt hentet inn tilbud om å skifte ut eksisterende trapp og heving av terrenget som har blitt estimert til ca 70.000 eks mva. Dette kommer ikke fram i pdfen.

Styret ser for seg at entreprenør opptrer som ansvarlig søker og viderefakturer kostnadene

Saken har blitt behandlet av styret i en form at habiliteten er ivaretatt og uten stemme av Jens E.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å godkjenne tiltaket.

Forslag til vedtak:

Godkjennes med 38 stemmer for

✓ Vedtatt.

8. Tilhenger parkering

Styret ønsker å etablere en tilhengerparkering bak ballbingen. Tilhengerparkeringen skal være for alle typer tilhenger (lastetilhenger, campingvogn). Parkeringen skal være gratis, dette for å frigjøre parkeringsplasser som er bedre egnet til oppstilling av biler.

Kostnad for tiltaket ligger på ca 100.000kr inkludert søknad hos kommunen (estimert).

Styrert ønsker å få tillatelse å søke om tillatelse til tiltaket hos kommunen og dersom kommunen godkjenner iverksette tiltaket. Entreprenør opptrer som ansvarlig søker og fakturerer for kostnadene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er delt, men ønsker å få gjennomslag for forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

9. Borettslagets vedlikeholdsplikt - Forslag til Vedtektsendring 5.2.1 og 5.2.3 og 5.1.1.4

Fremmet av: Beboer i J10 Linda M. Moen og beboer i J12 Hilde Walaker og Kjell Nilsen

Her ønsker vi å belyse, og endre på noen tekster. Vi må få klarhet i ting rundt grunnmuren. Styret sier at borettslaget har ansvar ved skade i grunnmur. Grunnmur er en fellesbetegnelse for forskjellige typer bærende yttervegger reist fra byggegropens bunn, og som oftest opp til over terrenget rundt bygningen. I vedtektene står det at borettslaget har ansvaret for bærende veggkonstruksjoner. Grunnmur er en bærende veggkonstruksjon. Utvendig har borettslaget vedlikeholdsplikt, samt rør og bærende veggkonstruksjon, altså grunnmur. Hvem har ansvar for grunnen under grunnmuren? Det må være borettslaget sitt ansvar. Rotter graver seg ned i jord/pukk ute ved grunnmur og kommer inn i krypkjeller under grunnmur. Vi bygger videre på Likebehandlingsprinsippet, der S6 og S64 tidligere har fått helstøpt gulv i blindkjeller pga rotte inntrenging. Rotteplage har vært og er et vedvarende problem i vårt borettslag dessverre. I tillegg er det en del asbestplater i krypkjeller. I tillegg ber vi om at topografien i krypkjeller hensyntas.

5.2.1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Endres til: Borettslaget skal holde bygninger, grunnmur og grunnforhold i den forbindelse, i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Endring - tilføydd tekst: , grunnmur og grunnforhold i den forbindelse,

5.2.3 Borettslaget er ansvarlig for reparasjon eller utskifting av vinduer (herunder utskifting av vindusglass), tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt avløpsrør i bygningens konstruksjon.

Endres til: Borettslaget er ansvarlig for reparasjon eller utskifting av vinduer (herunder utskifting av vindusglass), tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt avløpsrør i bygningens konstruksjon. Vedlikehold og tetting av hull hvor rotter graver seg inn i krypkjeller under grunnmur.

Endring - tilføydd tekst: Vedlikehold og tetting av hull hvor rotter graver seg inn i krypkjeller under grunnmur.

Eksisterende tekst:

5.1.1.4 Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter og mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Borettslagets ansvar e begrenset til nødvendige kostnader til utbedring. Dersom insekter og skadedyr oppdages, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

Endres til:

5.1.1.4 Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Musebånd eller godt sammenrullet hønsenetting legges over grunnmur under kledning rundt huset.

Skade som følge av inntrenging av rotter og mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Borettslagets ansvar er begrenset til

nødvendige kostnader til utbedring. Dersom insekter og skadedyr oppdages, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

Endring - tilføydd tekst: Musebånd eller godt sammenrullet hønsenetting legges over grunnmur under kledning rundt huset.

Styrets innstilling

Styrets innstilling for sak om vedtektsendring :

Styret er av den oppfatning at forslaget ikke endrer ansvarsfordeling mellom borettslag og beboer. Forslagets formulering endrer ikke styrets vurdering av forsvarlig forvaltning og vedlikehold av borettslagets eiendom og infrastruktur. Styrets ansvar, hjemlet i lovgivning, legger til grunn opprettholdelse av borettslagets verdier gjennom god vedlikeholdsplanlegging.

Styret ber om avvisning av forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

10. Endring av ordlyd i vedtektene punkt 12-2

Styret foreslå å endre ordlyden i vedtektene punkt 12-2 Garasjer for å være mer tydelig og inkluderende.

"Disponere" og "Disponent" kan lett tydes i en retning at det ikke er mulig å leie en garasje dersom andelseieren "disponerer"/eier allerede en garasje. Etter vår oppfatning er det en forskjell om noen disponerer (bruker) en garasje eller om garasjen tilhører til en andel og denne andelen gir retten til å bruke/disponere garasjen videre mot betaling (leie) eller andre former av godtgjørelse.

Eksisterende tekst:

Garasjene skal vedlikeholdes, jfr vedtektenes § 5-1, av den enkelte

garasjebruker/disponent. Ingen andel kan disponere mer enn en (1) garasje,

jfr vedtektenes punkt 2-1 (2). Garasjedisponent må bo i borettslaget.

Ny tekst:

12-2 Garasjer

Garasjene skal vedlikeholdes, jfr vedtektenes § 5-1, av den enkelte

garasjeeier. Ingen andel kan eie mer enn en (1) garasje,

jfr vedtektenes punkt 2-1 (2). Garasjeeier/bruker må bo i borettslaget.

Ordlyden endres fra "disponere" til "eie" og "Garasjedisponent" til "Garasjeeier/bruker"

Styrets innstilling

Styret ber GF om å følge forslaget

Forslag til vedtak:

godkjennes

✓ Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Periodisk valg av styremedlemmer

Innstilling
gjennomføre valget

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Morten Mo

Eirik Tiedemann

Følgende stilte til valg:

Morten Mo

Eirik Tiedemann

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Juni Norstrand

Følgende stilte til valg:

Juni Norstrand

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Alexander Lilleskare /s/

Protokollfører: Brynjar Grimholt /s/

Protokollvitne: Eirik Tiedemann /s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2224

VESTRE HETLEVIK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VESTRE HETLEVIK BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Felleslokalet til Hetlevikhøyden Borettslag.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i VESTRE HETLEVIK BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Alexander Lilleskare fra Obos

Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- Vedlegg
1. 2224 Vestre Hetlevik Borettslag revisjonsberetning 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 232 000. (Prisvekst for 2024 etter SSB 3,1%)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 232 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Daniel Castell
Har vært med i styret i 3 år og kjenner borettslaget

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette Anna-Anàis Wessel-Håvåg
Jeg er utdannet innen ledelse fra Bi og har lang ledelse erfaring, samt drevet mitt eget selskap -er også motivert for å bidra til å gjøre en innsats for et godt miljø -Mvh Annette Wessel-Håvåg
- Hilde Elisabeth Walaker
- Jan Ove Digernes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jens Eikevik

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret Leder Jens Eikevik Junos Vei 18

Nestleder Morten Mo Skomværs Vei 73

Styremedlem Daniel Lynn Castell Skomværs Vei 71

Styremedlem Marianna Hylland Curtis Neptuns Vei 22

Styremedlem Eirik Tidemann Ægirs vei 11

Varamedlem Juni Helen Tjeldstø Skomværs Vei 12

Kontaktinformasjon Styret

Tar kontakt med styret per Vibbo eller e-post: vestre-hetlevik@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vestre Hetlevik Borettslag

Borettslaget består av 126 andelsleiligheter. Vestre Hetlevik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948578980, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer: 125 195

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Vestre Hetlevik Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid Perioden som har vært:

Antall styremøter – 17 møter

Dialog med andre nabo-borrettslag Hetlevikhøyden

Avholdt dugnad til 17. mai ’22, Sankt Hans feiringen med nabolaget og høstdugnad.

Hovedfokus i 2024 Tilstanden på lagets bygningsmasse og infrastruktur er generelt akseptabel. Korrektivt vedlikehold / utskiftning skjer fortløpende og omhandler i stort vinduer, takventiler og noe innvendig rørlekkasjer. Hyppighet på korrektive tiltak er pr nå ikke bekymringsverdig, men sett sammen med teknisk levealder foreligger det åpenbart betydelig behov for oppdateringer de neste 20 år Styret har for innenværende år (2025) som ambisjon å videreføre bedre kartlegging av tilstanden på bygningsmassen.

I høsten 2024 har vår leverandør for elbillading endret sin abonnentavtaler fra fastpris til spotpris.

Dette medførte for mange en nesten dobling av utgiftene. Bare her i nærmeste nabolaget er det fire borettslag som har samme utfordring som oss. Sammen med disse andre lag har vi dannet en gruppe som består i dag av over 30 borettslag som prøver å få den gamle avtalen tilbake eller en bedre avtale enn den som Aneo tilbyr. «Ladegruppen Bergen» har engasjert advokat for å fremme våre standpunkter og har samtidig tatt kontakt med andre aktører på marked.

Styret orienterer etter hvert.

HMS

Det ble utført vernerunde i borettslaget høsten 2024. Det ble oppdaget noen avvik på og rundt lekeplass.

Disse avvikene er dokumentert. Og er under utarbeidelse for forbedring. Noen avvik ble rettet på umiddelbart.

Radon:

Vi har nå gått igjen radon rapporten på nytt sammen med Progressa og jobber med en plan for forbedring i alle hus som det er målt verdier på over 200 bq/m³ som er grenseverdien som er satt for borettslag. Vi vil begynne med de husene som har høyest verdi og jobbe oss ned over på listen. Alle berørte husstander vil bli informert.

Rekken som hadde de høyeste verdiene i borrettslaget er ferdig sanert med gode resultater.

Vi vil og se på en service avtale med ettersyn og vedlikeholdsplan på utstyret som er installert.

Skadedyr:

Vi ser vi bruker fremdeles for mye penger på forsikring og reparasjon etter skader fra rotter. Vi vil intensivere arbeidet for å få ned antall skadedyr angrep. Dette vil bli gjort ved å få inn nye tilbud med tiltak fra flere leverandører.

Bygningsmassen

Det ble skiftet ut en del takstein i 2024 og gjort en inspeksjon av takene. De tåler noen år til, men vi må vurdere å begynne å skifte ut tak om noen år.

Kledningen på husene er generelt bra. Bør vaskes i løpet var sommeren 2025 og males sommeren 2026.

Uteareal:

Det er avholdt 2 fellesdugnader en på våren og en på høsten hvor det har gått med mye tid til å kutte ned på busker og trær. Busker ved snuplass i skråning i Junos vei er fjernet og erstattet med planter. Det er ryddet i busker og trær langs skomværs vei og nede ved ball bingen. Ny oppmerking av parkeringsplasser er utført. Blomster ble plantet før 17 Mai og det er kjøpt inn nytt tau til flaggstang. Styret har tatt opp til vurdering å bytte leverandør av container da det har vært en del feil leveranser med BIR både med hensyn til type container og hvor de skal plasseres. Ny håndløper er montert v/trapp opp til hus i Junos vei. Det oppleves å være litt dårlig oppmøte til dugnad. Styret oppfordrer beboere til å delta mer aktivt slik at BRL slipper å hente inn eksterne aktører for å utføre arbeid som BRL selv kan gjøre. Videre er det bestemt at det ved større prosjekt som vedrører uteareal planlegges som et prosjekt med egen arbeidsgruppe som kan utføres som dugnad men da holdes utenfor fellesdugnadene.

Til generalforsamlingen i Vestre Hetlevik Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Vestre Hetlevik Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 176 151. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 04.03.2025

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.			
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 176 151	-1 989 013
Tilbakeføring av avskrivning	15	47 172	26 886
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-73 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-273 331	-10 529 854
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		949 992	-12 565 281
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.			
2 537 101 1 587 109			
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 658 730	1 475 128
Kortsiktig gjeld		-121 629	111 981
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 537 101	1 587 109

VESTRE HETLEVIK BORETTSLAG
ORG.NR. 948 578 980, KUNDENR. 2224

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 722 900	7 350 000	7 728 000	8 106 000
Andre inntekter	3	30 864	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 753 764	7 350 035	7 728 000	8 106 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-83 641	-98 850	-60 000	-40 000
Styrehonorar	5	-225 000	-215 000	-225 000	-225 000
Avskrivninger	15	-47 172	-26 886	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 903	-12 253	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-162 460	-154 285	-163 500	-180 000
Konsulenthonorar	7	-7 091	-13 527	-60 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 294 044	-4 103 993	-1 305 000	-1 865 000
Forsikringer		-927 981	-804 085	-885 000	-1 070 000
Kommunale avgifter	9	-2 548 287	-2 403 800	-2 579 000	-2 838 000
Ladekostnader EL-bil		-21 276	0	0	0
Energi/fyring	10	-28 286	-36 163	-5 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-761 579	-794 136	-800 000	-832 000
Andre driftskostnader	11	-162 680	-272 626	-369 000	-336 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 282 400	-8 935 605	-6 464 500	-7 435 500
DRIFTSRESULTAT		1 471 364	-1 585 570	1 263 500	670 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	140 123	296 442	0	0
Finanskostnader	13	-435 336	-699 885	-425 000	-419 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-295 213	-403 443	-425 000	-419 000
ÅRSRESULTAT		1 176 151	-1 989 013	838 500	251 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 176 151	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 989 013		

VESTRE HETLEVIK BORETTSLAG
ORG.NR. 948 578 980, KUNDENR. 2224

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	25 215 000	25 215 000
Andre varige driftsmidler	15	73 829	121 001
SUM ANLEGGSMIDLER		25 288 829	25 336 001
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 966	15 786
Forskuddsbetalte kostnader		406 993	11 546
Driftskonto OBOS-banken		887 761	168 179
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 027	7 606
Sparekonto OBOS-banken		1 317 983	1 272 010
SUM OMLØPSMIDLER		2 658 730	1 475 128
SUM EIENDELER		27 947 559	26 811 129
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 126 * 100		12 600	12 600
Opptjent egenkapital		15 401 492	14 225 340
SUM EGENKAPITAL		15 414 092	14 237 940
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 230 388	7 503 719
Borettsinnskudd	17	5 181 450	5 181 450
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 411 838	12 685 169
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 800	35 035
Leverandørgjeld		61 917	-253 230
Skyldige offentlige avgifter	18	21 443	10 844
Påløpte renter		2 330	37 935
Påløpte avdrag		0	22 840
Annen kortsiktig gjeld	19	140	34 595
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 629	-111 981
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 947 559	26 811 129
Pantstillelse	20	24 181 450	24 181 450
Garantiansvar		0	0

Bergen, 03.03.2025
Styret i Vestre Hetlevik Borettslag

Jens Eikevik /s/

Eirik Tidemann /s/

Daniel Lynn Castell /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 403 900
Dugnad	302 200
Garasjeleie	16 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 722 900

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

SBBL - Oppløsning	30 829
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	30 864

NOTE: 4 PERSONALKOSTNADER	
Annen lønn, ikke feriepenger	-45 500
Arbeidsgiveravgift	-38 141
SUM PERSONALKOSTNADER	-83 641

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 225 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 708, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 903.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 091
SUM KONSULENTHONORAR	-7 091

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-966 507
Drift/vedlikehold VVS	-61 556
Drift/vedlikehold elektro	-9 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 859
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 699
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-10 923
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 294 044

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-812 697
Vann- og avløpsavgift	-1 212 702
Feieavgift	-51 330
Renovasjonsavgift	-471 558
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 548 287

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-28 286
SUM ENERGI / FYRING	-28 286

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 091
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 798
Annen leiekostnad	-17 138
Snørydding	-49 522
Andre fremmede tjenester	-3 110
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 708
Andre kontorkostnader	-1 854
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 361
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-162 680

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	50 493
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	485
Kundeutbytte fra Gjensidige	89 145
SUM FINANSINNTEKTER	140 123

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-435 004
Renter på leverandørgjeld	-332
SUM FINANSKOSTNADER	-435 336

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1971	25 215 000
SUM BYGNINGER	25 215 000

Tomten ble kjøpt i 1971
Gnr.125/bnr.195
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ballbinge		
Tilgang 2012	581 841	
Avskrevet tidligere	-581 840	
		1
Støyskjerming		
Tilgang 2015	229 338	
Avskrevet tidligere	-198 760	
Avskrevet i år	-22 934	
		7 644
Grillhytte		
Tilgang 2023	73 300	
Avskrevet tidligere	-2 036	

Hage Traktor	
Tilgang 2022	22 990
Avskrevet tidligere	-3 832
Avskrevet i år	-9 578

	9 580
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	73 829

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-47 172
-------------------------	---------

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2021	-18 974 727
Nedbetalt tidligere	11 471 008
Nedbetalt i år	273 331

	-7 230 388
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 230 388

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-5 181 450
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 181 450

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 027
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 416

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-21 443
----------------------------------	---------

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-140

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 181 450
Pantelån	12 411 838
TOTALT	17 593 288

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	25 215 000
TOTALT	25 215 000

Resultatanalyse 2024

Vestre Hetlevik Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
--	----------	----------	---------------	--------------

Driftsinntekter

Innkrevde felleskostnader	7 722 900	7 728 000	5 100	0 %
Andre inntekter	30 864	0	-30 864	100 %
Sum driftsinntekter	7 753 764	7 728 000	-25 764	0 %

Driftskostnader

Personalkostnader	-83 641	-60 000	23 641	-39 %
Styrehonorar	-225 000	-225 000	0	0 %
Avskrivninger	-47 172	0	47 172	100 %
Revisjonshonorar	-12 903	-13 000	-97	1 %
Forretningsførerhonorar	-162 460	-163 500	-1 040	1 %
Konsulenthonorar	-7 091	-60 000	-52 909	88 %
Drift og vedlikehold	-1 294 044	-1 305 000	-10 956	1 %
Forsikringer	-927 981	-885 000	42 981	-5 %
Kommunale avgifter	-2 548 287	-2 579 000	-30 713	1 %
Ladekostnader EL-bil	-21 276	0	21 276	100 %
Energi/fyring	-28 286	-5 000	23 286	-466 %
TV-anlegg/bredbånd	-761 579	-800 000	-38 421	5 %
Andre driftskostnader	-162 680	-369 000	-206 320	56 %
Sum driftskostnader	-6 282 400	-6 464 500	-182 100	3 %

Driftsresultat	1 471 364	1 263 500	-207 864	-16 %
----------------	-----------	-----------	----------	-------

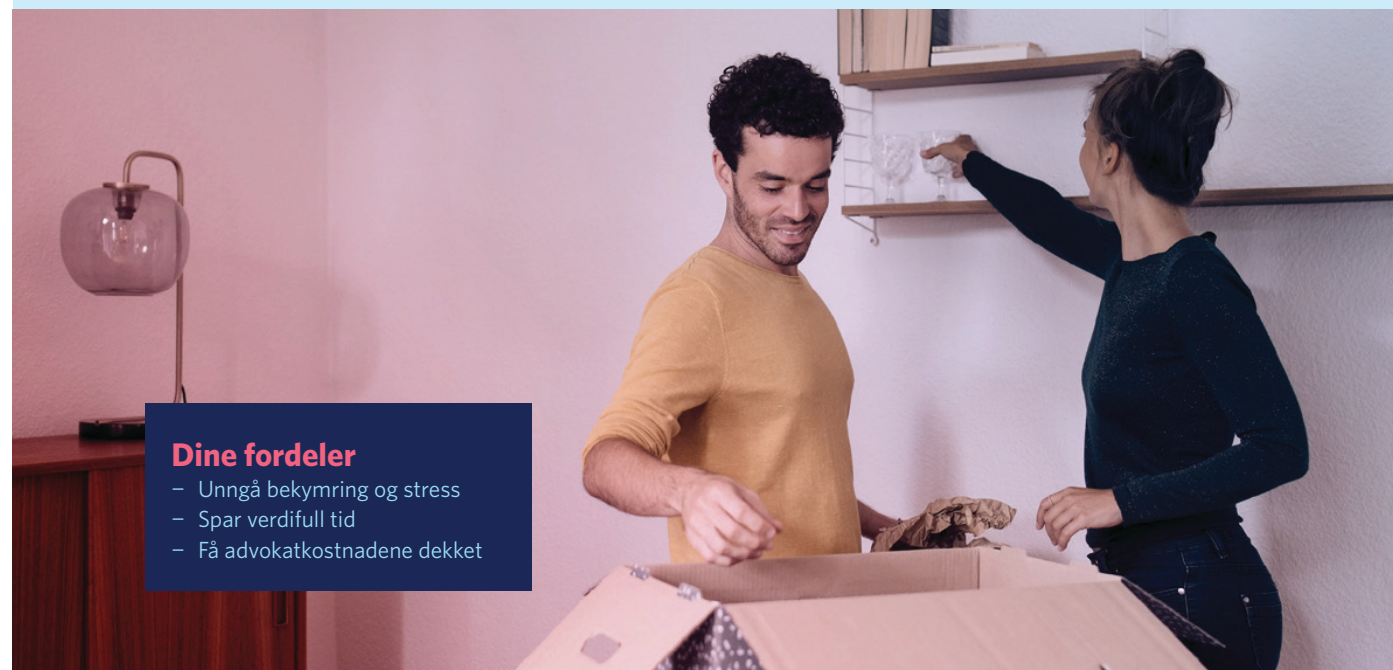
Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	140 123	0	-140 123	100 %
Finanskostnader	-435 336	-425 000	10 336	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-295 213	-425 000	-129 787	31 %

Årsresultat	1 176 151	838 500	-337 651	-40 %
-------------	-----------	---------	----------	-------

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Erlend Stokmo
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no
+47 450 54 488

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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:

- 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- 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.
- 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.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- 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.
- 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.
- 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:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.

Budskjema

Erlend Stokmo
erlend.stokmo@emera.no
450 54 488



Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING