PRIVATMEGLEREN
SYD

SØRÅSHØGDA 235

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Søråshøgda 235 , 5235 RÅDAL

BERGEN kommune

gnr. 121, bnr. 439

Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3319 **Eiendomsverdi ref nr:** VI5836

Foretak: Henne Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig



Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Nøkkel befaring, hvor kun takstmannen var tilstedet på befaringsdagen.

Boligen er oppført i 1981.

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.
Alder er et symptom på svikt.

Egenskaper:
Boligen har bygningsmessige egenskaper som er typiske for byggeperioden. Sammenlignet med nyere boliger må det forventes svakere egenskaper knyttet til blant annet tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Rekkehuset fremstår med en kombinasjon av eldre og delvis oppgraderte løsninger. Flere bygningsdeler har oppnådd en alder hvor vedlikehold og oppfølging må påregnes, og enkelte konstruksjoner mot terreng har en oppbygning som er mer fuktutsatt enn det som anbefales i dag. Som borettslagsbolig må vurderingen også sees i sammenheng med at enkelte utvendige bygningsdeler og vedlikeholdsforhold kan ligge under borettslagets ansvarsområde.

Konklusjon / vurdering:
Rekkehus i borettslag med gode kvaliteter og en funksjonell planløsning, men med varierende standard og flere bygningsdeler med alderstypisk slitasje. Boligen fremstår som delvis vedlikeholdt og oppgradert over tid, men det er samtidig registrert forhold som tilsier behov for videre oppfølging og tiltak, særlig knyttet til konstruksjoner mot terreng, våtrom og enkelte eldre bygningsdeler. Innredning og overflater har normal bruksslitasje i forhold til alder. For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand henvises det til rapportens enkeltpunkter.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Rekkehus - Byggeår: 1981

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med parkett, flis, laminat og belegg
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater, flis, eikeplater,
Himlinger består av malt platekledning

Innvendige dører:
Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Areal: 8,9 m²
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Dusjkabinett, badekar, toalett og baderomsinnredning med dobbel servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk med tilluft under dør.
-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 4,6 m²

Vaskerom med originalt belegg på gulvet, malt platekledning på vegger og malt overflate i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask og innredning med over og underskaper.

-Naturlig avtrekk med tilluft under dør.
-Alder: Byggeår men med nyere innredning
-Dokumentasjon foreligger ikke.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 10,3 m²

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkken vask.

Integrert hvitevarer:
-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og vegger samt malt overflate i himling.
Toalett og enkel baderomsinnredning.
Naturlig avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i kobber
Stoppekran på vaskerommet
Avløp i plast

Ventilasjon:
U.etasje:
Naturlig ventilasjon

1.etasje:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Naturlig avtrekk

VVB:
Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2026 er montert av AS Hjelme VVS

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer
-Overspenningsvern

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang. Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

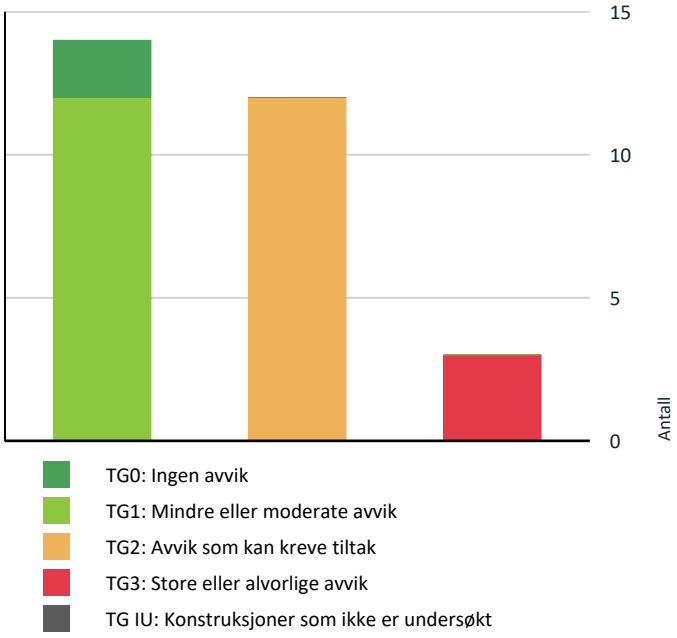
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

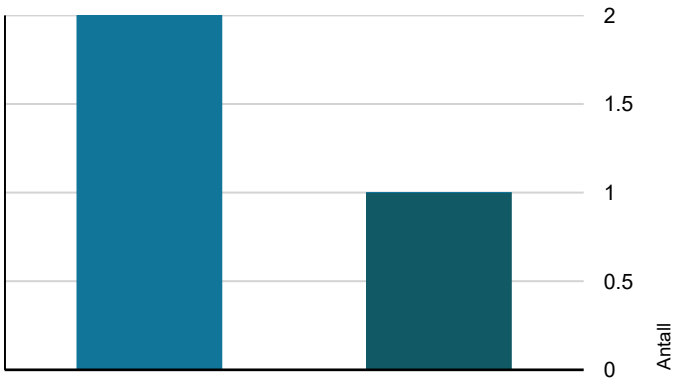
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	Gå til side
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1981

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein. Kontroll av yttertekking er utført visuelt fra bakkenivå på befaringsdagen

Merknad – begrenset kontroll av yttertekking / tak:
Av HMS-hensyn og manglende sikker tilkomst er yttertekking kun inspisert visuelt fra bakkenivå og/eller øvrige tilgjengelige kontrollpunkter på befaringsdagen. Det er ikke foretatt nærkontroll på takflaten, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak og sikker tilkomst, eksempelvis lift, stillas eller annet fallsikringsutstyr. Vurderingen er derfor begrenset til det som var synlig fra tilgjengelige observasjonspunkter. Eventuelle skjulte feil, skader, slitasje eller svakheter som ikke var synlige fra disse kontrollpunktene inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Dersom det er behov for en mer fullstendig vurdering av takets tekniske tilstand, anbefales egen takbesiktigelse med sikker tilkomst.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i svart alu

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og kledning

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.
Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert lokal slitasje viser behov for vedlikehold og overflateoppfølging i berørte områder. Forholdet vurderes som begrenset i omfang, men trekker tilstanden noe ned.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert lokal slitasje på utvendig kledning, som tilsier vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av kledningen i berørte områder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taket er utført som saltak av sperrekonstruksjoner med sutak. Det er registrert eldre fuktmerker i sutaket. De registrerte merkene ble kontrollert med protimeter på befaringsdagen, uten funn av unormale fuktverdier i de kontrollerte områdene. Kontroll av loftet var begrenset grunnet lagrede eiendeler på loftet.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da denne er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrerte fuktmerker viser at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning, men målingene på befaringsdagen viste ikke unormale verdier i de kontrollerte områdene, noe som trekker vurderingen i positiv retning. I eldre bygninger må det påregnes at noe damplekkasje kan forekomme som følge av den tids byggemåte og lufttetthet. Kontrollgrunnlaget er samtidig begrenset, da deler av loftet ikke var tilgjengelig for full inspeksjon på grunn av lagrede eiendeler. Eventuelle skjulte avvik eller svakheter i utilgjengelige områder kan derfor ikke utelukkes.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte fuktmerker i sutak, forventning om noe damplekkasje i eldre bygg og begrenset kontroll av loftsrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales videre observasjon av konstruksjonen. Ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om lekkasje/fukt bør loft og sutak kontrolleres nærmere.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

U.etasje:
Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2020

1.etasje:
Hvit profilert ytterdør med 2-lags glass fra 2015
Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2010

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca 6,4 m²

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, flis, laminat, korkvinyl og belegg

Innvendige vegger er bekledd med malte overflater, flis og eikeplater.

Himlinger består av malt platekledning

Tilstandsrapport

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sår/skade i parkett etter dørblad.
Forholdet vurderes som et lokalt slitasje- og bruksspor i gulvoverflaten. Skaden er i hovedsak av kosmetisk karakter, men trekker den visuelle tilstanden noe ned.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert sår/skade i parkett etter dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring eller overflateoppgradering etter behov.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stuen med isolert stålpipe.

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påforte vegger mot grunn å registrert unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Vegg oppført med forhudningspapp, isolasjon, dampsperre, gipsplater, påforing og plater. Forhudningspapp er fuktig

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 22,1 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

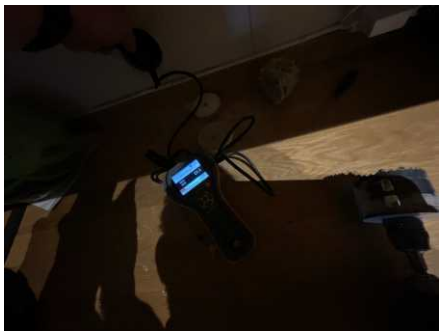
Målt verdi på 22,1 vektprosent ligger over grensen for hva som anses som fuktig trevirke og indikerer høy risiko for fukt-/råteskader i kontrollert punkt. At forhudningspappen samtidig er registrert fuktig, underbygger at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning. Oppbygningen med isolasjon og dampsperre i vegg mot grunn er en risikoutsatt løsning, da eventuell fukt i konstruksjonen kan bli stående innestengt og gi grunnlag for skjulte skader over tid.
Når det samtidig er påvist forhøyet fuktinnhold og fuktpåvirket materiale i kontrollert område, vurderes forholdet som et vesentlig avvik med sannsynlighet for skade i bakenforliggende konstruksjon. Det kan ikke utelukkes at omfanget er større enn det som ble avdekket ved kontrollpunktet.

TG3 er satt på bakgrunn av målt fuktverdi på 22,1 % i trevirke, registrert fuktig forhudningspapp, samt en risikoutsatt konstruksjonsoppbygning i vegg mot grunn. Forholdene viser påvist fukt i en utsatt konstruksjon og indikerer vesentlig redusert funksjon og risiko for følgeskader

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å avklare omfanget av fuktpåvirkning og eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp med håndrekke på 2 sider

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere dørblader tar i gulvet ved åpning og lukking.

Forholdet viser at dørbladene ikke har tilfredsstillende klaring mot gulv. Dette gir redusert funksjon ved bruk. Avviket vurderes som et bruksmessig forhold som trekker tilstanden ned.

TG2 er satt på bakgrunn av at flere dørblader tar i gulv og dermed har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales justering eller tilpasning av dørbladene etter behov.

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 8,9 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.

Tilstandsrapport

Utstyr: Dusjkabinett, badekar, toalett og baderomsinnredning med dobbel servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Naturlig avtrekk med tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon foreligger ikke

Badet er av eldre dato og bærer preg av dette. Overflater og innredning har synlig slitasje i forhold til alder og bruk.

Det er ikke opplyst om svikt eller konkrete funksjonsproblemer ved bruk av våtrommet, men det bør likevel tas høyde for at rommet er eldre og at det er registrert avvik. Tiltak og eventuell oppgradering/oppussing kan ikke utelukkes på sikt

U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt. Himlingen består av malt platekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert slitasje og alder viser at overflatene har et normalt vedlikeholds- og oppfølgingsbehov over tid.
TG2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje og alder på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold og videre oppfølging av overflatene.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Fall kontrollert fra terskel dør til slukrist

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kontrollen var begrenset grunnet innredning på befaringsdagen. Det er registrert avvik i fallforholdene. Det er videre registrert ikke tilfredsstillende gjennomføring av avløp til badekar.

Gulvets fallforhold fremstår ikke som fullt ut tilfredsstillende i kontrollert område. Begrenset tilgjengelighet som følge av innredning medfører samtidig at vurderingen bygger på de delene av gulvet som var tilgjengelige på befaringsdagen. Avvik i fallforholdene trekker tilstanden ned, da dette kan gi svakere avrenning og økt risiko for at vann blir stående eller ledes mindre kontrollert enn forutsatt.
Gjennomføring av avløp til badekar fremstår heller ikke tilfredsstillende utført. Dette er et fuktkritisk punkt i våtrommet og trekker vurderingen ytterligere ned.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert avvik i fallforholdene, begrenset kontroll grunnet innredning, samt ikke tilfredsstillende gjennomføring av avløp til badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av gulvets fallforhold og detaljløsningen ved avløp til badekar. Ved senere arbeider på badet bør forholdene utbedres med mer robuste og fuktsikre løsninger.

Tilstandsrapport





U.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk med vannlås og klemring. Det er ikke registrert synlig membran eller mansjett ført under klemring i sluket.

Merk; 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 er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluk og tilslutning mellom tettesjikt og sluk er et fuktkritisk punkt i våtrommet. Når det ikke er registrert synlig membran eller mansjett ført under klemring, foreligger det klar usikkerhet ved tettheten i slukløsningen. Forholdet vurderes som en vesentlig svakhet ved våtrommets fuktsikring, med risiko for lekkasje til underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

TG3 er satt på bakgrunn av at det ikke er registrert synlig membran eller mansjett ført under klemring i sluk, noe som innebærer en vesentlig svakhet ved våtrommets tettesjikt og slukløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av slukløsningen. Det må påregnes inngrep i våtrommet for å etablere en tilfredsstillende og dokumenterbar tilslutning mellom tettesjikt og sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





U.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, badekar, toalett og baderomsinnredning med dobbel servant samt belyst speil.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

U.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på vaskerom, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



U.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 4,6 m²

Vaskerom med originalt belegg på gulvet, malt platekledning på vegger og malt overflate i himling.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask og innredning med over og underskaper.

-Naturlig avtrekk med tilluft under dør.

-Alder: Byggeår men med nyere innredning
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

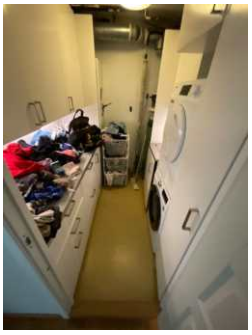
Vaskerommet fremstår med eldre og enkel oppbygning, hvor overflater og løsninger i hovedsak er fra byggeår. Originalt gulvbelegg og eldre overflater har oppnådd høy alder, og det må påregnes redusert restlevetid og økt risiko for svikt i fuktkritiske bygningsdeler.
Videre er ventilasjonen begrenset til naturlig avtrekk, noe som gir svakere forutsetninger for uttørking og fukthåndtering enn mer moderne løsninger.
Samlet vurderes rommet å ha en alder, tilstand og utførelse som tilsier klart oppgraderingsbehov.

TG3 er satt på bakgrunn av alder, slitasje og at rommet kun har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales full oppgradering av vaskerommet. Ved utbedring bør overflater, ventilasjon og fuktsikring vurderes samlet, og utføres med løsninger tilpasset rommets bruk og fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



U.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på vaskerom, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 10,3 m²

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkken vask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flis på gulv og vegger samt malt overflate i himling.
Toalett og enkel baderomsinnredning.
Naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber
Stoppekran på vaskerommet skiftet i 2026 av AS Hjelme VVS

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–40 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

I forbindelse med en oppgradering av våtrommene vil det være naturlig med utskiftning av rør. Dette sikrer en helhetlig modernisering av rørsystemet, reduserer risikoen for lekkasjer og forlenger anleggets levetid. Det anbefales å benytte moderne rørsystemer som oppfyller gjeldende forskriftskrav og sikrer driftssikkerhet over tid. Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet.
Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon.
Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko



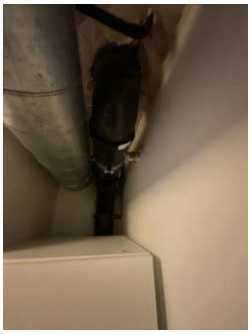


TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i plast

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

U.etasje:
Naturlig ventilasjon

1.etasje:
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Naturlig avtrekk

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2026 er montert av AS Hjelme VVS

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer
-Overspenningsvern

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

    Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle

Tilstandsrapport

observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang.
Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerende masser kontrollert, da disse bygningsdelene ligger skjult under terreng og utenfor ordinær visuell kontroll. Dreneringen er fra byggeåret.

I følge NBI «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler» blad 700.320 har drenering en forventet levetid på ca. 20–60 år.

Ved hulltaking og fuktmåling i punktet rom under terreng / vegger mot grunn er det registrert unormale fuktverdier, med målt verdi på 22,3 vektprosent i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dreneringens funksjon og tilstand lar seg normalt ikke kontrollere uten graving eller andre inngrep. Når dreneringen er fra byggeåret, har bygningsdelen oppnådd en alder hvor redusert funksjon og svikt må tas med i vurderingen. Alder er et symptom på svikt.
Punktet må sees i sammenheng med registreringene under rom under terreng, hvor det er påvist forhøyet fuktinnhold i vegg mot grunn. Samtidig vurderes årsaksbildet som sammensatt. Registrert fuktpåvirkning kan ikke uten videre knyttes til dreneringen alene, da veggkonstruksjonen også har en risikoutsatt oppbygning med forhudningspapp, isolasjon og plast, noe som kan bidra til innestengt fukt og ugunstige uttørkingsforhold.
Det foreligger dermed forhold som tilsier at både alder på drenering og konstruksjonsoppbygning mot grunn kan ha betydning for den registrerte fuktpåvirkningen.

TG2 er satt på bakgrunn av at dreneringen er fra byggeåret, at funksjon og tilstand ikke lar seg kontrollere ved ordinær visuell befaring, samt at punktet må sees i sammenheng med registrert fuktpåvirkning i vegg mot grunn. Det er samtidig lagt vekt på at årsaksbildet vurderes som sammensatt, og at fuktpåvirkningen ikke kan tilskrives dreneringen alene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at dreneringsforhold og konstruksjoner mot grunn vurderes samlet ved videre undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betong/murkonstruksjoner

Tilstandsrapport

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tillgjengelig for kontroll.
Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betong- og murkonstruksjoner under bakkenivå er erfaringsmessig mer utsatt for fuktbelastning, bevegelser i grunnen og aldersrelatert nedbrytning enn konstruksjoner over terreng. Når fundamenter og skjulte deler av konstruksjonen ikke er tilgjengelige for kontroll, blir vurderingsgrunnlaget begrenset til synlige forhold. Eventuelle skjulte avvik, svekkelser eller fuktpåvirkning i konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes. Punktet må sees i sammenheng med øvrige registreringer knyttet til konstruksjoner mot terreng og drenering, der dette er relevant.

TG2 er satt på bakgrunn av at grunnmur og murkonstruksjoner ligger under bakkenivå, hvor skadefrekvens og fuktbelastning erfaringsmessig er høyere enn for konstruksjoner over terreng, samt at fundamenter ikke er tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales videre observasjon av synlige murflater og tilstøtende konstruksjoner mot terreng. Ved symptomer på fukt, rissutvikling eller andre endringer bør forholdet undersøkes nærmere.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Søråshøgda 235 , 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 439
4601 BERGEN

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

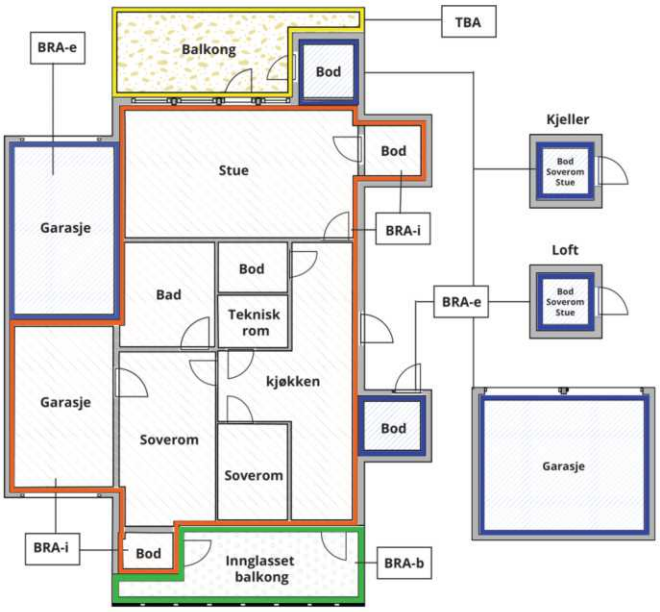
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etasje	65			65	
1.etasje	68			68	
SUM	**133**				
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U.etasje	Hall m/trapp, bod, bad, vaskerom, soverom, soverom 2		
1.etasje	Entré, kjøkken, toalettrom, stue, soverom		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

U.etasje:

Takhøyde i hall m/trapp 2,37m

Hall m/trapp 9,8 m²
Bod 10,4 m²
Bad 8,9 m²
Vaskerom 4,6 m²
Soverom 14,8 m²
Soverom 14,8 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er varierende fra 2,42m - 4,52m

Entre 3,3 m²
Kjøkken 10,3 m²
Toalettrom 1,4 m²
Stue 43,5 m²
Soverom 8,7 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitt arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunket. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet ble oppmålt med håndholdt laser på befaringsdagen

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	121	439		0	51583.4 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Søråshøgda 235, 5235 RÅDAL

Hjemmelshaver
Joakim Underthun Skadal / Oda Underthun Skadal

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Kleivhaugen borettslag	955142799			Joakim Underthun Skadal / Oda Underthun Skadal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

***

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Forutsetninger

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette

Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i eierseksjonssameie eller borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene kun forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, konstruksjoner utenfor bruksenheten og øvrige deler av bygget er ikke undersøkt, og eventuelle forhold ved disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner (som sjakter, vegger, gulv og himlinger) utover det som fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger eller hulltaking er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet i rapporten, og takstmannen har i slike tilfeller foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøtende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig.

Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger eller eventuelle åpninger, vil være beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten.
Rapporten er for øvrig basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse i samsvar med NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260111
Addresse	Søråshøgda 235		
Postnr.	5235	Sted	RÅDAL
Selgers navn	Joakim Underthun Skadal		
Selgers navn	Oda Skadal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08.18

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fellesforsikring gjennom Kleivhaugen borettslag

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet blandebatteri, og monterte ny kjøkkenvask.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørlegger bestilt av Montera ved montering av kjøkken mars 2021

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet tak 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hindenes Unneland og Juvik. Alle tak i borettslaget ble skiftet på samme tid i regi av Kleivhaugen borettslag.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bit av grunnmur falt av på nedside av huset. Har kontaktet styret i borettslaget angående vurdering av dette.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer i boligen skiftet i 2020. Dør til hage i underetasjen ble skiftet i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hindenes Unneland og Juvik, organisert av Kleivhaugen Borettslag.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye stikk til kjøkken utført i forbindelse med montering i mars 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa. Utført av Elektro Partner As

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny kjøkkenventilator mars 2020. Utført av Montera AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Montera AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
J U
O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vedlikeholdsarbeid fellesgarasje i regi av Kleivhaugen Borettslag i 2024. Nytt dekke samme arbeid på søyler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Stoltz

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utvidet altan i 2. etg nabohus, nr 233. fra 1.9 m til totalt 3.0 m fra vegg (utvidelse med 1.1 meter). Bredden på altanen vil bli den sammen somi dag. Flytte søyler som støtter opp altanen til 2,3 m fra veggen.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Utvendig maling, indre vedlikehold, oppstaking av innvendig kloakkledning fra og med egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Økning av kr 300 per måned, med virkning fra 1. august 2026 grunnet bygging av en ny garasje i borettslaget. Prosjektet finansieres gjennom et lån på kr 10 millioner.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Joakim Underthun Skadal*

Signert av *Oda Skadal*

Initialer selger:
J U
O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I KLEIVHAUGEN BORETTSLAG

Årets ordinære generalforsamling vil bli avholdt

25. mars 2026 kl. 18:00 i Auditoriet på Søråshøgda skole.

Adresse: Søråshøgda 301

Registrering av oppmøte tar ofte litt tid. Møt gjerne 15 min før slik at vi kan starte møtet presis.

Hver andelseier kan kun ha en fullmakt fra annen andelseier i laget.

Bruk hovedinngangen. Vi viser dere veien videre inn til auditoriet.

Vel møtt!

Søråshøgda, 10. mars 2026

Styret i Kleivhaugen borettslag

Generalforsamling, i Kleivhaugen borettslag, 25.03.2026

Navn: _____ Hus nr.: _____

(Kryss av for det som passer)

_____ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Dagsorden:

Dagsorden:.....2
1. Konstituering.....3
1.1 Godkjenning av innkalling.....3
1.2 Antall fremmøtte.....3
1.3 Valg av møteleder.....3
1.4 Valg av referent/protokollfører.....3
1.5 Valg av protokollunderskrivere.....3
1.6 Valg av tellekorps.....3
1.7 Godkjenning av dagsorden.....3
3. Rapport fra styret.....3
4. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025.....3
5. Godtgjørelse/honorar til styret.....4
6. Innkomne saker.....4
6.1 Søknad om oppsetting av drivhus fra Trond Høvik og Hege Fjeld, Søråshøgda 293.....4
7. Saker fra styret.....4
7.1 Ny gul garasje.....4
7.2 Finansiering ny gul garasje.....4
7.3 Vedtektsendring punkt 5.1 (7).....4
7.4 Vedtektsendring 5.4.....5
7.5 Ny vedtekt vedrørende tilskudd fra Bergen Kommune - Ballbinge.....5
7.6 Oppsetting av porter.....5
8. Valg av styre, valgkomite og delegater til generalforsamling i BOB.....5

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling.

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1.2 Antall fremmøtte

Informasjon om antall andelseiere og fullmakter som er registrert.

1.3 Valg av møteleder

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

Forslag til valg av møteleder: Styreleder Birgitte Stuhr

1.4 Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til valg av referenter: Bjørn Selfors og Eli Marie Rødeseike

1.5 Valg av protokollunderskrivere

Det skal velges to andelseiere til å underskrive protokollen.

Forslag til valg av protokollunderskrivere: Det velges to andelseiere fra salen.

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps velges ved behov. Vi skal ha skriftlig avstemning på alle innkomne saker. Vi trenger derfor tre andelseiere som tellekorps.

Forslag til valg av tellekorps: Det velges tre andelseiere fra salen.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

3. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt. Rapport fra styret tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsrapporten for 2025 tas til etterretning.

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

5. Godtgjørelse/honorar til styret

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse til styret o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2025 til og med ordinær generalforsamling 2026.

Valgkomiteen innstiller på at styrets samlede godtgjørelse utgjør kr 400 000 for denne perioden.

Styret bestemmer selv fordelingen av godtgjørelsen, og det forutsettes at godtgjørelsen utbetales etter den innsats det enkelte styre- og varamedlem har bidratt med, heller enn rolle og funksjon.

Forslag til vedtak:
Samlet styrehonorar for foregående periode utgjør kr 400 000

6. Innkomne saker

6.1 Søknad om oppsetting av drivhus fra Trond Høvik og Hege Fjeld, Søråshøgda 293

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

Forslag til vedtak: Søknad om oppsetting av drivhus fra Høvik/Fjeld anbefales godkjent.

7. Saker fra styret

7.1 Ny gul garasje

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

7.2 Finansiering ny gul garasje

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

7.3 Vedtektsendring punkt 5.1 (7)

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

7.4 Vedtektsendring 5.4

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

7.5 Ny vedtekt vedrørende tilskudd fra Bergen Kommune - Ballbinge

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

7.6 Oppsetting av porter

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

8. Valg av styre, valgkomite og delegater til generalforsamling i BOB

STYRE

Valgkomiteens forslag til styre:

TITTEL	NAVN	HUSNUMMER	STATUS	TID
Styreleder	Birgitte Stuhr	201	Gjenvalg	1 år
Styremedlem/nestleder	Eli Marie Rødeseike	195	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Lars Helge Rein	217	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Jonny Egeberg Eide	189	Ikke på valg	1 år
Styremedlem	Carl Ravndal	141	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Elisa Christensen	233	Gjenvalg	1 år
Varamedlem	Mari Kanck	241	Ny	1 år

Kommentar fra valgkomiteen:
Mari Kanck erstatter Bjørn Selfors i 1 år. Alle har sagt seg villig til å stille til valg på generalforsamlingen, og også til de spesifikke rollene som er angitt.

Forslag til vedtak:

Følgende velges til styret:

TITTEL	NAVN	HUSNUMMER	STATUS	TID
Styreleder	Birgitte Stuhr	201	Gjenvalg	1 år
Styremedlem/nestleder	Eli Marie Rødeseike	195	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Lars Hege Rein	217	Gjenvalg	1 år
Varamedlem	Elisa Christensen	233	Gjenvalg	1 år
Varamedlem	Mari Kanck	241	Ny	1 år

VALGKOMITÉ

Valgkomiteen 2027
Valgkomiteen 2026 har bestått av Trine Lise Grieg, Trine Lise Hansen, Magnus Hole og Trond Høvik. Samtlige stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak:

Følgende velges til valgkomite 2027:

Trine Lise Hansen	gjenvalg
Magnus Hole	gjenvalg
Trond Høvik	gjenvalg
Tringe Lise Grieg	gjenvalg

DELEGATER TIL GENERALFORSAMLINGEN I BOB.
Valgkomiteen foreslår at styrets leder velges som delegat til generalforsamlingen i BOB.

Forslag til vedtak:
Styrets leder velges som delegat til generalforsamlingen i BOB.

ÅRSRAPPORT 2025 FOR KLEIVHAUGEN BORETTSLAG

Rapporteringsperiode 01.01.2025 - 31.12.2025

1. Lagets virksomhet

Kleivhaugen borettslag har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget består av 97 leiligheter i rekkehus samt garasjer. Alle bygg er plassert på lagets tomt gr.nr. 121/ br.nr. 439 som er totalt 51,5 mål stor. Kleivhaugen borettslag ligger i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning pr 31.12.2025 var:

Styreleder:	Birgitte Stuhr
Nestleder:	Eli Marie Rødeseike
Styremedlemmer:	Jonny Eide
	Carl Ravndal
	Lars Helge Rein
Varamedlemmer:	Bjørn Selfors
	Elisa Christensen

2.2 Møtevirksomhet

I løpet av 2025 har styret hatt 11 ordinære, 2 ekstraordinære styremøter og 177 protokollerte saker som har vært behandlet, i tillegg til mange ekstra møter med både beboere og entreprenører. Antall henvendelser fra beboere og leverandører ligger på ca. det samme som i 2024 (Omkring 2000). Styret har protokollert 20 flere saker i 2025 sammenlignet med året 2024. Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med de andre styremedlemmene.

2.3 Større prosjekter

Renovering av de gule garasjene

Ved renovering av den gule garasjen høsten 2025, viste det seg at betong og armering var i en vesentlig dårligere tilstand enn forventet. Siden det har vært asfalt oppå betong gulvet i 2.etasje, har salt og fuktighet blitt liggende uten å tørke opp. Det har ført til at armeringen har rustet og betongen har for høyt salt innhold, slik at rust vil fortsette. Armering og tykkelse på betongen er også for

svak for dagens biler. Arbeidet ble derfor stoppet og det ble gjennomført undersøkelser av eksperter på betongkonstruksjon fra Rambøll. Konklusjonen i rapporten var at det anbefales å rive dagens garasje og bygge ny. En utbedring ville blitt svært kostbar og begrenset levetid.

Fiber

I desember 2025 startet grunnarbeid for omlegging til fiber i laget. Gravarbeidet måtte settes på pause grunnet frost og ble tatt opp igjen i slutten av januar 2026.

Drenering 257 og 251

I andel 257 og 251 ble det oppdaget fuktskader. Her har vi gjort dreneringsjobb på lik linje med det som ble gjort i 249. Etter drenering har det blitt gjenoppbygd innvendig. Gjenoppbygning i 249 og uteområdet gjenstår grunnet avklaringer.

2.4 Drift

Borettslaget har en rekke drifts- og vedlikeholdsavtaler:

Garasjeportene i enkeltgarasjene ble levert av Instant. De kan kontaktes direkte ved spørsmål om garasjeportene. Garasjeportene i fellesanlegget vedlikeholdes av Portmakeren A/S. Her er det styret som har all kontakt og ev feil meldes styret som kontakter Portmakeren.

I garasjene er det lagt opp til mulighet for lading av el-bil. Den enkelte andelseier må selv bekoste ladeboks og montering av denne. Bestilling av ladeboks gjøres gjennom Bravida. Den enkelte beboer gjør selv avtale med Bravida om dette. Deretter må det opprettes et ladeabonnement fra Elaway. Styret kan kontaktes for å få oppgitt kontaktinformasjon. Anlegget driftes for tiden av Elaway, og henvendelser om driften gjøres av den enkelte andelseier direkte til dem.

Anticimex gjennomfører jevnlig skadedyrkontroll i laget. Observasjoner eller mistanke om skadedyr meldes til styret som tar det videre til Anticimex.

Lekeplasskontrollen AS gjennomfører årlig ettersyn av lekeplasser og uteområder.

Bergen Bin Cleaners har avtale om jevnlig renhold av søppelrom og -spann.

CS Team er vår leverandør av vaktmestertjenester. Et lite firma med 4 ansatte med lokal tilhørighet til Fana området. Det vil også være mulig for beboere i laget å bestille privat arbeid som for eksempel gartnertjenester til egen hage eller annet arbeid mot timepris.

På generelt grunnlag er det svært viktig at styret får beskjed med en gang man oppdager skader eller feil som bør vurderes for utbedring, jf. vedtektene.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 97 boenheter fordelt på 23 husrekker. Hertil kommer 3 garasjerekker med enkeltgarasjer og en stor fellesgarasje over 3 plan. Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret for kr 505 752 729 i IF forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessige tilleggsinnredninger i boligen innenfor 15% av opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på sanitærporselen i rom som brukes i boligen. **Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.** Egenandel ved skader er kr. 10 000

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2025 har det vært omsatt 3 boliger, der største salgssum var kr 5 490 000 og laveste salgssum var kr 5 450 000

Boligene er ikke underlagt takstpris og omsettes til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligen verken hos styret eller forretningsfører.

3.5 Økonomi

3.5.1. Vedlikehold

Styret mener at det vedlikeholdet som styret har ansvaret for, er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelsen av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene kan være høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. Dette er imidlertid avhengig av at også vedlikeholdet som andelseierne har ansvaret for, blir tilstrekkelig utført.

Generalforsamlingen 2023 gjorde en vedtektsendring slik at det nå igjen er sånn at den enkelte beboer maler og vasker sin andel regelmessig, minst hvert 6 år. Dersom styret ser at dette ikke overholdes vil andelseier få pålegg om å male. Dersom slike pålegg ikke etterkommes innen gitt frist kan styret gi andre i oppdrag å utføre arbeidet. Denne kostnaden kan kreves dekket av andelseier.

Borettslaget eier og forvalter all bygningsmasse, også påbygg. Det innebærer at fremtidige vedlikeholdskostnader på utbygginger også er lagets ansvar. Når generalforsamlingen godkjenner en utbygging, må man derfor være klar over det fremtidige kollektive vedlikeholdsansvaret. Det er i denne sammenheng svært viktig at de som får tilsagn på utbygginger sørger for at arbeidet er forskriftsmessig utført av fagfolk, etter gjeldende standard og kvalitet. Styret minner i den anledning om at alle som har fått tilsagn til endringer fra generalforsamlingen må avholde byggemøte med styret **før** oppstart av arbeidet. Det er andelseiers ansvar å ta initiativ til slikt møte. Utgiftene til møter og kontroller vil belastes utbygger.

Fremtidig vedlikehold:
I et 5 års perspektiv må kledningen i laget skiftes. Styret hadde planlagt å starte på dette prosjektet høsten 2025, men grunnet høye vedlikeholdskostnader har styret valgt å sette dette på vent.

Betongen i den gule garasjebygningen er i så dårlig forfatning at styret har innhentet anbud på omfattende rehabiliteringsarbeid samt nybygg, og dette vil tas opp til generalforsamlingen i 2026.

3.5.2 Husleie

Store vedlikeholdsarbeider som vi har gjennomført de siste årene og planlegger å gjennomføre i 2026, har gitt borettslaget en relativt stram økonomi. Det medførte at vi i 1. oktober 2025 måtte øke husleien til kr 8 200. Andelseierne må likevel være forberedt på at husleia må økes fremover i takt med prisveksten i samfunnet. Dersom det blir behov for større utbedringer av ulike slag, kan husleien økes ytterligere i 2026.

3.5.3 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025:

Regnskapet for laget er per 31. desember 2025 gjort opp med et negativt resultat på kr 172 135, mot et budsjettert positivt resultat på kr 1 324 800.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- Økning av felleskostnader og leieinntekter el-bil
- Økt styrehonorar
- Mer kostnader på fellesanlegg
- Kostnader på vedlikehold er høyere enn i budsjett. Største forskjellen her er på rør og sanitær.
- Mer renteinntekter bank
- Lavere rentekostnader på lån

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 1 188 014.

Laget har per 31. desember 2025 disponible midler på kr 459 805.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 18 559 833. *Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdien av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.*

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Tenningen av lysene i flaggstangen var i år et populært sosialt tiltak i laget. Godt oppmøte og god stemning vitner om dette. Styret ser for seg å videreføre denne førjulstradisjonen.

Borettslaget er lovpålagt Helse- miljø- og sikkerhetsarbeid gjennom «Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter» (også kalt internkontrollforskriften.) Styret tilstreber å oppfylle kravene og minner samtidig om den årlige egenkontrollen som beboerne er ansvarlig for å foreta. Eksempelvis skal alle beboere sjekke røykvarsleren sine årlig.

Borettslaget benytter systemet Bevar-HMS i regi av BOB i vårt HMS-arbeid. Dette er et godt verktøy for å sikre at vi oppfyller lovkrav ift. HMS. Vi bruker også systemet til å sikre årlig varsling og oppfølging ift. faste vedlikeholdsoppgaver i laget. Styret opplever at dette systemet fungerer godt, og ser på mulighetene for å utvide bruken knyttet til driften av laget.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

6. Forutsetning for fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Laget har ingen ansatte og har følgelig heller ikke registrert sykefravær eller skader. Ved innleie av arbeidskraft legges det vekt på god dialog med oppdragstakere, for, blant annet, å sikre at oppdragstakers personell blir ivaretatt i henhold til lover/regler, samt at avfall håndteres forskriftsmessig.

8. Likestilling

Dagens styre har i 2025 bestått av 3 menn og 2 kvinner, i tillegg til 1 mannlig og et kvinnelig varamedlem.

9. Forurensing av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø utover det som kan betraktes som normalt for borettslag av tilsvarende type. Søppel blir kildesortert, hentet og viderebehandlet av BIR. Vi som lag kan fremdeles bli enda bedre på kildesortering, samt å holde orden i bossrommene. Hageavfall deponeres i godkjent deponi som tømmes etter behov.

10. Oppsummering

I 2025 var styrets arbeid preget av gjennomføring av dreneringsarbeid på øvre tun, rehabilitering av de gule garasjene samt oppstart av fiberinstallasjon. Som i 2024 har året vært ressurskrevende, blant annet på grunn av et økende antall henvendelser fra beboere som benytter juridisk bistand.

Styret har også igangsatt planleggingen av en ny, gul garasjerekke. Videre har vi gjennom året vurdert flere mulige tiltak for kostnadsreduksjon. Dette har inkludert både omfattende anbudsrunder og andre mindre sparetiltak som allerede er gjennomført.

Arbeidet med å sikre et trygt, trivelig og velstelt utemiljø for alle beboere vil fortsatt være et sentralt fokusområde. Styret ser også frem til flere sosiale møteplasser i 2026 og håper at beboere i alle aldre vil se verdien av å delta på disse.

Søråshøgda, 10. mars 2026

Birgitte Stuhr Styreleder	Eli Marie Rødeseike Nestleder	Carl Ravndal Styremedlem
Lars Helge Rein Styremedlem	Jonny Egeberg Eide Styremedlem	

Kleivhaugen Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Kleivhaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	9 011 300	8 264 400	8 865 800	10 292 000
Andre inntekter	3	268 778	205 951	220 000	235 000
Sum inntekter		**9 280 078**	**8 470 351**	**9 085 800**	**10 527 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	360 000	260 000	240 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	4	50 760	36 660	34 000	43 000
Avskrivninger	6	18 152	21 450	18 000	18 000
Andre kostnader fellesanlegg		258 954	219 092	200 000	252 000
Felles strøm og varme		37 188	43 651	43 000	30 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 117 814	1 969 968	2 124 000	2 341 000
Andre driftskostnader	7	1 050 529	990 691	1 086 000	1 107 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	32 116	15 184	14 000	39 000
Vedlikehold	9	2 478 382	4 409 702	605 000	2 435 000
Forretningsførsel		201 334	192 651	202 000	213 000
Revisjonshonorar		17 625	16 750	18 000	18 500
Andre konsulenthonorarer		235 670	84 565	200 000	350 000
Kontingent		29 100	29 100	29 000	34 000
Forsikring		342 137	314 172	343 000	369 000
Sikringsfond		8 879	8 277	8 500	9 000
Sum driftskostnader		**7 238 639**	**8 611 912**	**5 164 500**	**7 659 000**
Driftsresultat		**2 041 439**	**-141 562**	**3 921 300**	**2 868 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		101 500	103 594	5 000	5 000
Andre renteinntekter		0	37	0	0
Sum finansinntekter		**101 500**	**103 631**	**5 000**	**5 000**
Rentekostnader lån		2 315 074	2 357 546	2 601 500	2 036 500
Sum finanskostnader		**2 315 074**	**2 357 546**	**2 601 500**	**2 036 500**
Resultat av finansposter		**-2 213 574**	**-2 253 915**	**-2 596 500**	**-2 031 500**
Resultat		**-172 135**	**-2 395 477**	**1 324 800**	**836 500**
Til/fra udekket tap		-172 135	-2 395 477	0	0
Sum disponeringer		-172 135	-2 395 477	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Kleivhaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	39 559 767	39 559 767
Tomt	10, 11	3 585 672	3 585 672
Andre driftsmidler	6	52 944	71 096
Sum varige driftsmidler		**43 198 383**	**43 216 536**
Sum anleggsmidler		**43 198 383**	**43 216 536**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		534 137	549 629
Andre fordringer		108 650	80 137
Sum fordringer		**642 787**	**629 766**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		822 038	1 993 808
Sum bankinnsk. og kontanter		**822 038**	**1 993 808**
Sum omløpsmidler		**1 464 824**	**2 623 574**
SUM EIENDELER		**44 663 208**	**45 840 110**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Kleivhaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 700	9 700
Sum innskutt egenkapital		**9 700**	**9 700**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-18 569 533	-18 397 398
Sum opptjent egenkapital		**-18 569 533**	**-18 397 398**
SUM EGENKAPITAL		**-18 559 833**	**-18 387 698**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	41 857 721	42 891 752
Borettsinnskudd	11	20 360 300	20 360 300
Sum langsiktig gjeld		**62 218 021**	**63 252 052**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		108 650	87 300
Leverandørgjeld		513 674	574 767
Skyldige off. myndigheter		42 300	33 840
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		300 000	240 000
Påløpne renter		11 239	13 454
Annen kortsiktig gjeld		29 157	26 395
Sum kortsiktig gjeld		**1 005 020**	**975 755**
SUM GJELD		**63 223 041**	**64 227 807**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**44 663 208**	**45 840 110**

Bergen, 31.12.2025
Styret for Kleivhaugen Borettslag

Birgitte Stuhr Styrets leder	Jonny Egeberg Eide Styremedlem	Eli Marie Rødeseike Styremedlem
Carl Sognnes Ravndal Styremedlem	Lars Helge Rein Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 – Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	9 011 300	8 264 400	8 865 800	10 292 000
Sum felleskostnader		**9 011 300**	**8 264 400**	**8 865 800**	**10 292 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	268 778	204 225	220 000	233 000
3885	Andre inntekter	0	1 726	0	2 000
Sum andre inntekter		**268 778**	**205 951**	**220 000**	**235 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	300 000	240 000	240 000	400 000
5331	Avsetning styrehonorar	60 000	20 000	0	0
Sum styrehonorar		**360 000**	**260 000**	**240 000**	**400 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Lekeplass	Lekeplass	Steindekke garasjer	Asfaltering
Anskaffelseskost pr.01.01	233 584	214 269	117 800	29 800
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	233 584	214 269	117 800	29 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	233 584	214 269	117 800	29 800
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2014	2010	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Huskestativ Søve	Tilhenger 6303	Ladestasjon el-bil	Ladestasjon el-bil, del 2
Anskaffelseskost pr.01.01	77 786	24 900	1 473 325	56 904
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	77 786	24 900	1 473 325	56 904
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	77 786	24 900	1 473 325	56 904
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2017	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ladestasjon el-bil, del 3	Kabling nettverk ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	20 000	90 761
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	20 000	90 761
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	18 152
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 000	37 817
Bokført verdi pr.31.12	0	52 944
Anskaffelsesår	2019	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	1 454	0	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	1 832	1 000	1 000
6300	Møtekostnader	1 300	150	2 000	2 000
6325	Renovasjon Boligselskap	68 970	0	0	70 000
6326	Snømåking og salting	179 398	194 401	250 000	200 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	33 213	1 000	0
6336	HMS	16 200	16 200	25 000	20 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	278	0	5 000	1 000
6360	Renhold og matteleie	58	68 970	80 000	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	3 269	0	0
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	990	2 000	2 000
6370	Garasjer	8 590	10 063	15 000	15 000
6375	TV/Internett	682 686	601 447	610 000	698 000
6390	Andre driftskostnader	26 698	0	0	20 000
6391	Diverse serviceavtaler	42 567	40 165	39 000	39 000
6400	Leie maskiner og utstyr	675	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	2 124	0	0	4 000
6800	Kontorkostnader	0	0	1 000	0
6860	Kursutgifter	15 400	15 100	50 000	30 000
7000	Drivstoff	461	0	0	500
7740	Øreavrunding	0	-1	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	2 313	0	2 000
7782	Kostnader bomiljø	1 795	2 579	5 000	3 000
Sum driftskostnader		**1 050 529**	**990 691**	**1 086 000**	**1 107 500**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	0	0	2 000	2 000
6503	Annet driftsmateriell	145	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	5 143	0	0
6510	Verktøy og redskap	15 317	689	0	15 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	7 280	0	0	10 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	7 250	7 250	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	2 123	2 103	2 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**32 116**	**15 184**	**14 000**	**39 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	183 494	75 904	350 000	500 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	1 129 051	0	0	500 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	54 332	19 910	50 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	375 154	917 229	200 000	1 000 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	140 291	0	0	200 000
6608	Vedlikehold garasjer	592 612	3 393 276	0	200 000
6614	Vedlikehold maling	3 448	807	5 000	5 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	2 575	0	0
Sum vedlikehold		**2 478 382**	**4 409 702**	**605 000**	**2 435 000**

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	39 559 767	3 585 672
Anskaffelseskost pr.31.12	39 559 767	3 585 672
Bokført verdi pr.31.12	39 559 767	3 585 672
Anskaffelsesår	1984	1984

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	62 218 021	63 252 052
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	43 145 439	43 145 439

Note 12 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-18 569 533	-18 397 398

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,90%, løpetid 22 år		
Opprinnelig 2024	43 419 836	
Nedbetalt tidligere	528 084	
Nedbetalt i år	1 034 031	
Lånesaldo 31.12		41 857 721
Beregnet innfrielsesdato: 10.07.2046		
Sum langsiktig gjeld		**41 857 721**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 592 466

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95337026231	95	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9525.74.03425	97	431 523	41 857 731

Note 14 - Disponible midler

	2025	**2024**
Disponible midler pr. 01.01	**1 647 819**	**1 633 358**
Periodens resultat	-172 135	-2 395 477
Årets avskrivninger	18 152	21 450
Opptak lån	0	43 419 836
Avdrag lån	-1 034 031	-41 031 349
Endring i disponible midler	**-1 188 014**	**14 460**
Disponible midler 31.12.	**459 805**	**1 647 819**

Dokumentet er elektronisk signert

12-UTKAST regns...

Name	Date
Eide, Jonny Egeberg	**2026-02-11**

Identification

bankID Eide, Jonny Egeberg

Name	Date
Rødeseike, Eli Marie	**2026-02-12**

Identification

bankID Rødeseike, Eli Marie

Name	Date
Rein, Lars Helge	**2026-02-12**

Identification

bankID Rein, Lars Helge

Name	Date
Stuhr, Birgitte Kristensen	**2026-02-19**

Identification

bankID Stuhr, Birgitte Kristensen

Name	Date
Ravndal, Carl Sognnes	**2026-02-11**

Identification

bankID Ravndal, Carl Sognnes

Signicat

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

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

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

Til generalforsamlingen i Kleivhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kleivhaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: Y1XW3-Y1JAG-MUVAM-3NJEM-W3QAL-RCIAO

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y1XW3-Y1JAG-MUVAM-3NJEM-W3QAL-RCIAO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-20 18:28:59 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y1XW3-Y1JAG-MUVAM-3NJEM-W3QAL-RCIAO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Til

Generalforsamlingen i Kleivhaugen Brl.

07.02.2026

Søknad om oppsetting av drivhus

Vi ønsker å bygge et lite drivhus i hagen, bak eksisterende utebod, nederst i hagen. Drivhuset skal bygges på terrasseplatting som allerede ligger på nordsiden av uteboden, og bygges dermed som et veggdrivhus.

Bygget blir noe lavere enn uteboden og vil ha et areal på kun 5,02 m2. Konstruksjonen blir i rammeverk av tre, og i vinduer på vegg, tak og dør velger vi solid polykarbonat opal hvit, som er et lett, men svært solid og værbestandig materiale - og veldig vanlig i drivhus. Det isolerer bedre enn vanlig glass, slipper godt med lys inn, men er ugjennomsiktig og har en matt overflate, som ikke gir gjenskinn.

Vinduer mot nord vil kunne åpnes, og i tillegg blir det lagt inn flere ventilasjonsluker for gjennomlufting og temperaturregulering. Drivhuset skal benyttes til privat dyrking av planter og grønnsaker.

Drivhuset vil i liten grad være synlig for naboer på grunn av plassering og beplanting mellom nabohagene.

Vi har fått positive svar fra to naboer, mens en nabo er imot tiltaket. Deres innsigelser inneholder dessverre en del uriktige påstander, og vi har derfor sett oss nødt til å komme med et motsvar. Det vises til vedlegg.

Tiltaket er ikke søknadspliktig til kommunen. Vi er kjent med borettslagets byggeregler.

Mvh

Hege Fjeld og Trond Berge Høvik

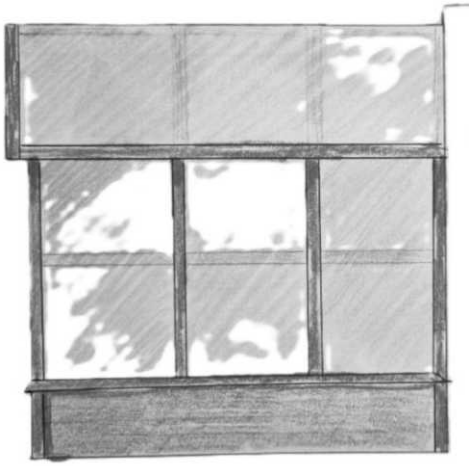
Søråshøgda 293

Vedlegg:

1. Skisse av drivhus med mål
2. Før- og etterbilder
3. Samtykke fra naboer
4. Innsigelse fra en nabo
5. Vårt svar på innsigelse

Vedlegg 1:5 Skisse av drivhus med mål

- Areal: ca. **253 cm x 200 cm**
- Maks høyde: **210 cm**
- Tak: **Skrånende tak**



Drivhus fra sør.

Høyde (møne): 210 cm

Høyde takskjegg: 160 cm

Bredde: 200 cm

Vinduer: polykarbonat

Liggende trepanel mot bakke: h 40 cm



Drivhus fra øst (over):

Høyde takskjegg: 160 cm

Bredde: 53 cm

Drivhus fra vest

Maks høyde: 210 cm

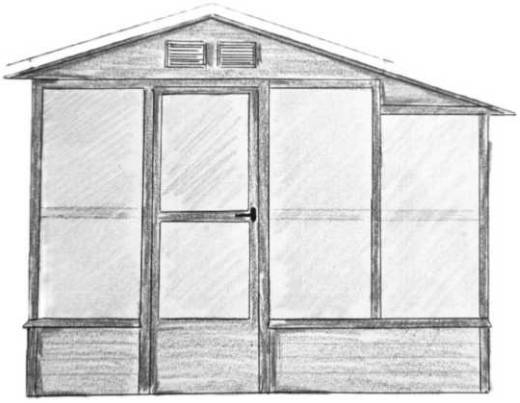
Bredde: 253 cm

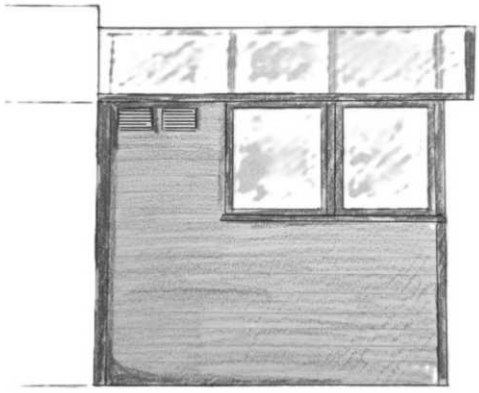
Dør: b:60 cm, h: 175 cm

Vinduer: polykarbonat

Lufteventiler over dør

Liggende trepanel mot bakke: h 40 cm





Drivhus fra nord

Høyde møne: 210 cm

Høyde takskjegg: 180 cm

Vegg: liggende trepanel

Vinduer høyde fra bakke: 80 cm

Vinduer kan åpnes

Lufteventiler på vegg.

Tak: Polykarbonat-plater.

Vedlegg 2:5 – Før- og etterbilder

Sett fra hus (fra øst)





Drivhuset skal stå bak uteboden.

Fra sør





Drivhuset skal settes opp på plattingen som sees på bildene. Uteboden er 7,8 m2, mens det nye drivhuset kun vil være 5 m2, samt lavere.

Fra vest





Vedlegg 3:5 – Samtykke fra naboer

Svar fra Thomas Hagenes, nr. 291

From: Thomas Hagenes <thomas.hagenes@gmail.com>
Sent: Saturday, January 31, 2026 7:22:44 PM
To: Hege Fjeld <hege.fjeld@live.no>
Subject: Re: Byggesøknad drivhus til orientering

Ingen innvendinger fra oss 😀

lør. 31. jan. 2026, 17:00 skrev Hege Fjeld <hege.fjeld@live.no>:

> Hei,
>
> Viser til vedlagte planer om å sette opp et lite drivhus i hagen, bak uteboden.
> Fint om dere kan gi en tilbakemelding før 6. februar på epost eller sms.
>
> Ta kontakt om dere har noe spørsmål.
>
> Hilsen Hege og Trond

Svar fra Bjørg Hellebø, nr. 297



Vedlegg 4:5 – Innsigelse fra nabo

Til: Andelseier i Søråshøgda 293

Kopi: Styret i Kleivhaugen BRL

Andelseier i Søråshøgda 297

Andelseier i Søråshøgda 29

Bergen 05.02.26

Tilsvar til planlagt søknad til Generalforsamlingen om oppsetting av drivhus

Hei,

Viser til tilsendt brev av 31.01.26 ift planlagt søknad til Generalforsamlingen om oppsetting av drivhus.

Dette er noe vi ikke kan si ja til. Tiltaket blir altfor voldsomt, og vil for alle praktiske formål innebære at det blir én stor bygningsmasse som blir for stor og dominerende i tilknytning til siktlinjer fra vår andel.

Da man første gang søkte Generalforsamlingen om oppsetting av drivhus sa vi klart nei, da dette ville bryte helt med etablert presedens i borettslaget. Dette synet hadde bred støtte i Generalforsamlingen. Derimot ville vi støtte en bod slik det var gjort hos andelseier i Søråshøgda 291. En slik løsning ville være helhetlig og pent.

Vi sa på Generalforsamlingen i 2022 ja til at dere skulle få sette opp en ferdigbod slik det var søkt om i sakspapirene den gang. Vi så behovet dere hadde for dette, og vi ønsket å være imøtekommende. I etterkant ble det ikke satt opp en ferdigbod, men noe som lignet. Da dere til Generalforsamlingen i 2024 søkte om å få sette inn vinduer i boden sa vi klart nei, da dette vil være til sjenanse og medføre økt innsyn til vår hage fra bygget. I tillegg ville det medføre gjenskinn mot vår hage.

Vi opplevde her at man satt inn helt andre vinduer enn det Generalforsamlingen sa ja til, og at det også her var et avvik ift søknad. Det ble heller ikke foliert slik det ble fremmet muntlig på Generalforsamlingen at man skulle gjøre.

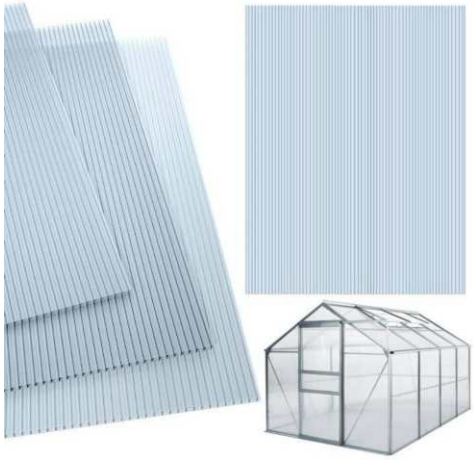
Forslaget om å sette opp et drivhus nå bryter slik vi ser det med etablert presedens i borettslaget, og det vil ikke være ønskelig at borettslaget åpner opp for dette.

Boden som er oppført er på 7,6 m² iht tegninger fra Generalforsamlingen i 2022. I vedlagte tegninger vi har mottatt sies det at drivhuset skal være lite, og kun ha et areal på 5,2 m². Slik det er angitt på tegningene iht eksisterende bod ser vi at dette ikke medfører riktighet, og at innsendte tegninger ikke gir et riktig bilde av det reelle tiltaket.

Drivhuset er vesentlig bredere, og nesten like langt sett fra sør som boden, og i sum blir dette en altfor stor og dominerende bygningsmasse på 12,8 m². Et slikt tilbygg i en hage mener vi er i strid med Vedtektenes punkt 4-1 (3) da dette vil være en klar ulempe for oss som andelseier.

Vi reagerer også sterkt på at materialbruk og estetikk fremstår uheldig og lite helhetlig, samt skiller seg ut i forhold til estetikk og helheten i borettslaget. Å si ja til noe slikt vil medføre at borettslaget de facto sier ja til det vi nesten kan kalle en visuell nedgradering av hele laget.

Som dere har angitt på tegningene vil bygget ha store og mer eller mindre sammenhengende flater av polykarbonat opal hvit mot oss. Dette vil ikke bli pent, og vedlagte illustrasjoner gir et misvisende bilde av hvordan dette vil se ut. Vi har sjekket dette, og slik ser altså disse flatene ut.



Dette er noe helt annet enn det som fremgår av illustrasjonen i deres søknad som vi har fått tilsendt.

<u>Konklusjon</u>

Vi sier klart nei til det foreslåtte tiltaket fordi:

- Stor sjenanse: Det blir et stort og dominerende tilbygg som vil være til meget stor sjenanse fra vår hage og vår terrasse, og gi vesentlig økt innsyn. Dette mener vi er i strid med pkt. 4-1 (3) i vedtektene.
- Presedens for borettslaget: Sier man ja til dette etableres en meget uheldig ny presedens i laget. Det vil kunne medføre tap av utsikt, solforhold og redusere kvalitet og mulighet for bruk av uteområder. Og det er en visuell nedgradering.

Derfor ber vi styret ta med vårt tilsvar i sin helhet til innkallingen til Generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen
Else Kubon Halvorsen, andelseier Søråshøgda 295

Vedlegg 5:5 Vårt tilsvar til innsigelse

07.02.2026

Vi viser til innsigelser fra Else Kubon Halvorsen i nr. 295 på vår søknad om å sette opp et drivhus i hagen. Brevet inneholder dessverre en rekke uriktige påstander og merkelige anførsler - og inkluderer til og med et bilde av et drivhus som ikke likner vårt, og vi ser oss derfor nødt til å korrigere.

1. I brevet hevder Halvorsen at det er etablert en presedens i borettslaget om at det ikke er lov å sette opp drivhus i hagene våre. Dette er ukjent for oss, vi kan ikke se at dette står nedfelt i vedtekter eller møteprotokoller. Med et bakteppe hvor samfunnet i økende grad er opptatt av matberedskap vil et slikt forbud være bekymringsfullt. Vi ber derfor styret om å besvare dette prinsipielle spørsmålet.

2. Halvorsen vier mye tid til en utebod som vi tidligere har satt opp i hagen, og vi må korrigere: uteboden ble i sin tid oppført identisk med tegningene som ble fremlagt og godkjent av generalforsamlingen den 21.05.2022. Høyde, bredde, lengde og format er helt i tråd med søknaden. Vinduet som er satt inn, ble også søkt til, og godkjent av generalforsamlingen, den 27.05.2024. Vinduet skulle folieres dersom gjenskinn ble et problem, jfr. protokollen fra generalforsmalingen. Det er ikke dokumentert noe problem med gjenskinn. Påstandene er dermed uriktige.

3. Drivhuset vi ønsker å sette opp, har et areal på 5 m2, jfr. våre vedlagte tegninger. På den digitale tegningen i søknaden kan drivhuset virke noe større enn det vil bli, men grunnflaten er altså lik plattingen som er vist på flere av bildene. Halvorsen påstår at bygget blir vesentlig større enn våre tegninger viser, det er altså ikke riktig.

4. Det hevdes at oppsetting av drivhus vil føre til mer innsyn mot hagen til Halvorsen, samt tap av utsikt, solforhold og redusert kvalitet og mulighet for bruk av uteområder. At drivhuset skal være til skade eller ulempe for naboer kan vi med vår beste vilje ikke forstå. Drivhuset vil knapt være synlig på grunn av plasseringen nederst i hagen, bak uteboden, og fordi det er etter hvert er vokst høye hekker mot naboer. Drivhuset vil i tillegg være lavere enn uteboden, jfr. tegningene. Ettersom vår hage ligger nord for Halvorsen sin hage vil drivhuset ikke vil ta noe sol fra dem.

5. Det påstås også at drivhuset vil føre til en visuell degradering av hele borettslaget. At et lite drivhus, bygget i tre og malt i samme farge som husrekken vår vil påføre en slik belastning for hele Kleivhaugen borettslag er en påstand vi nærmest ikke kan ta alvorlig. Vi trives med å jobbe i hagen; vi har lagt ned mye arbeid i god drenering, vi har anlagt bed, vi har plantet blomster og bærbusker, og vi har anlagt en liten kjøkkenhage. Drivhuset blir et vakkert tilbygg i en frodig hage, som kanskje er blant de mer velholdte i laget.

6. Halvorsen har i sitt tilsvar lagt ved en tegning av et drivhus og påstår at denne tegningen er mer i tråd med hvordan vårt drivhus vil bli seende ut. Vi er rystet over frekkheten. Vi viser igjen til våre tegninger som viser hvordan vi vil bygge drivhuset.

Ut ifra svaret fra denne naboen, skulle man tro vi planla et større byggverk i deres hage og ikke et lite drivhus i vår egen hage. Vi gjentar derfor at byggeplanene kun dreier seg om et lite trebygg på 5 m2 som vil males i samme farge som husrekken vår. Vinduene/polykarbonatplatene vil ikke gi gjenskinn. Drivhuset vil ikke ta sol fra noen. Det vil bli et vakkert bygg, til glede for oss og knapt synlig for naboer.

Vi synes det er trist at familien Halvorsen konsekvent er negative til alt vi foretar oss i egen hage. At andre naboer er positive til vår søknad, gir oss god trøst. Vi ønsker at Kleivhaugen borettslag skal være et raust og godt sted å bo, og hvor vi alle kan hygge oss i egen hage og med våre egne små hageprosjekt.

Hege og Trond.

Ny gul garasje

Ved renovering av den gule garasjen i fjor høst, viste det seg at betong og armering var i en vesentlig dårligere tilstand enn forventet. Siden det har vært asfalt oppå betong gulvet i 2.etasje, har salt og fuktighet blitt liggende uten å tørke opp. Det har ført til at armeringen har rustet og betongen har for høyt salt innhold, slik at rust vil fortsette. Armering og tykkelse på betongen er også for svak for dagens biler. Arbeidet ble derfor stoppet og det ble gjennomført undersøkelser av eksperter på betongkonstruksjon fra Rambøll. Konklusjonen i rapporten var at det anbefales å rive dagens garasje og bygge ny. En utbedring ville blitt svært kostbar og begrenset levetid.

Styret har sett på 4 alternativer, og valgt å gå videre med alternativ 1 og 2.

Prisene vi har fått på alt 1 og 2 inkluderer gjenbruk av porter og takstein siden de nylig er skiftet.

Alt 1. Lik garasje:

Likt design utvendig, litt tykkere vegger og gulv i betong i henhold til dagens krav. Ved å opprettholde dagens bredde på garasjeplassene vil den totale lengden på bygget øke litt.

Pris: 9.244.554,-

Alt 2. Lik garasje med økt bredde:

Likt design utvendig, men økt bredde på ca 30 cm per garasjeplass, da utnytter vi tomtens lengderetning. For at ikke den økte lengden på garasjebygget skal ta utsikt fra husene bak, så blir det 1 mindre garasjeplass i 2.etasje, som erstattes med 1 ekstra i garasjeplass i 1.etasje under snuplassen. Da vil den totale lengden på 2.etasje bli ca. lik som i dag og vi opprettholder også snuplass for søppelbiler.

Pris: 9.875.015,-

Vi har fått arkitekt til å tegne alternativ 1 og 2, og ved hjelp av prosjektleder i BOB vil vi hente inn priser fra flere aktører slik at totalprisen blir så lav som mulig på det alternativet vi bestemmer oss for.

Forslag til vedtak: Alternativ 1 anbefales godkjent

Finansiering gul garasje

Dagens lån: Løpetid 20 år, 9 mnd.

Lånesum: kr 41 857 721,-

Alternativer med 10 vs 11 millioner ekstra lån:

Nytt lån 20 år (10 / 11 mill. + dagens lån):

Lånesum: kr 51 857 721,- / 52 857 721,-
Totalsum: kr 81 928 927,- / 83 508 724,-
Kostnad pr år: kr 4 097 098,- / 4 176 102,-

Pr mnd/andel: **kr 3 520,- / 3 588,-** Økning på **kr 720,- / 788,-** Diff: **kr 68,-**

Nytt lån 25 år (10 / 11 mill. + dagens lån):

Lånesum: kr 51 857 721,- / 52 857 721,-
Totalsum: kr 90 496 752,- / 92 241 745,-
Kostnad pr år: kr 3 620 536,- / 3 690 350,-

Pr mnd/andel: **kr 3 110,- / 3 170,-** Økning på **kr 310,- / 370,-** Diff: **kr 60,-**

Forslag til vedtak: Nytt lån på 25 år anbefales godkjent

Forslag til endring av punkt 5.1(7)

Dagens tekst lyder som følger:

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av murer som er oppført av estetiske hensyn.

Grunnen til endringer en er at styret ser på dette punktet til å ikke være til fellesskapets beste, og kan ut gi en skeiv fordeling av fellesskapetsmidler ved dårlig vedlikehold og ufagmessig utført arbeid.

Derfor foreslås følgende endring til å erstatte 5.1(7):

(7)Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av hagemurer som ikke er nødvendige for bygningsstabilitet.

Forslag til vedtak: *Vedtekt punkt. 5.1 (7) endres til:*

"(7)Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av hagemurer som ikke er nødvendige for bygningsstabilitet."

Vedtektsendring 5.4

Dagens tekst i vedtektene lyder som følge:

5-4 Ladepunkt for elbil

(1) Borettslaget har lagt til rette for lading av elbil på borettslagets parkeringsplasser. Det er utstyret som borettslaget har lagt til rette for, som skal brukes til lading av elbiler. Det er ikke tillatt å lade ved huset.

(2) Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for ladeboksen mens borettslaget har det tilsvarende ansvaret på den resterende infrastrukturen.

I de årene siden dette punktet ble lagt til i vedtektene har mengden forskjellige elektriske kjøretøy økt. Nå har vi både elektriske mopeder, motorsykler og små mopedbiler. Og vi i styret ser det nødvendig å endre punkt 5-4 til å samsvare med realiteten samt spesifisere mer hva som er tillatt og ikke.

Som for eksempel at det blir kun lagt til montering av ladeboksen på de innvendige parkeringsplassene til laget.

At det ikke kun er elbiler som skal bruke ladeanlegget, men andre elektriske kjøretøy også. Vi er klar over at ikke alle elektriske kjøretøy bruker samme type ladeport som elbilene. Men da vil vi informere om at det er fullt mulig å sette inn stikkontakt i billaderen, og denne kan tas i bruk på lik måte.

Hovedgrunnen til at vi vil ha kjøretøyene inne i garasjen, er at det er varierende grad av slitasje på de elektriske anleggene i boligene, og disse er heller ikke designet til å lade kjøretøy. Det er ladeanlegget i garasjene.

Og at man må vise litt sunn fornuft når det kommer til lading av eksempelvis elsykler og sparkesykler.

Derfor foreslår styret at punkt 5.4 i vedtektene endres til følgende:

5-4 Lading av kjøretøy i laget

(1) Borettslaget har lagt til rette for lading av elbil på borettslagets innvendige parkeringsplasser. Det er utstyret som borettslaget har lagt til rette for, som skal brukes til lading av kjøretøy. Det er ikke tillatt å lade ved huset.

(2) Store kjøretøy skal lades via billader i garasjeanlegg, eksempelvis mopeder, motorsykler, biler eller lignende.

(3) Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for ladeboksen mens borettslaget har det tilsvarende ansvaret på den resterende infrastrukturen.

Forslag til vedtak: Vedtekt punkt. 5.4 endres til: "*5-4 Lading av kjøretøy i laget; (1) Borettslaget har lagt til rette for lading av elbil på borettslagets innvendige parkeringsplasser. Det er utstyret som borettslaget har lagt til rette for, som skal brukes til lading av kjøretøy. Det er ikke tillatt å lade ved huset.; (2) Store kjøretøy skal lades via billader i garasjeanlegg, eksempelvis mopeder, motorsykler, biler eller lignende.; (3) Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for ladeboksen mens borettslaget har det tilsvarende ansvaret på den resterende infrastrukturen.*"

Ny vedtekt vedrørende tilskudd fra Bergen Kommune - ballbinge

For at Bergen Kommune skal kunne godkjenne søknaden vår om spillemidler til ballbinge krever de at vi legger til følgende tekst i vedtektene våre (tekst som ønskes lagt til er avklart med juridisk i BoB):

Dersom borettslaget oppløses, skal anlegg for fysisk aktivitet (inkludert eiendom, anleggsdeler, utstyr og tilhørende rettigheter) som er finansiert med spillemidler til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, overføres til en aktør som selv kan søke om spillemidler til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, og som kan eie, drifte og vedlikeholde anlegget i tråd med vilkårene for tilskuddet. Overdragelse av anlegg krever skriftlig forhåndsgodkjenning i tråd med gjeldende regelverk for spillemidler.

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges til i vedtektene:

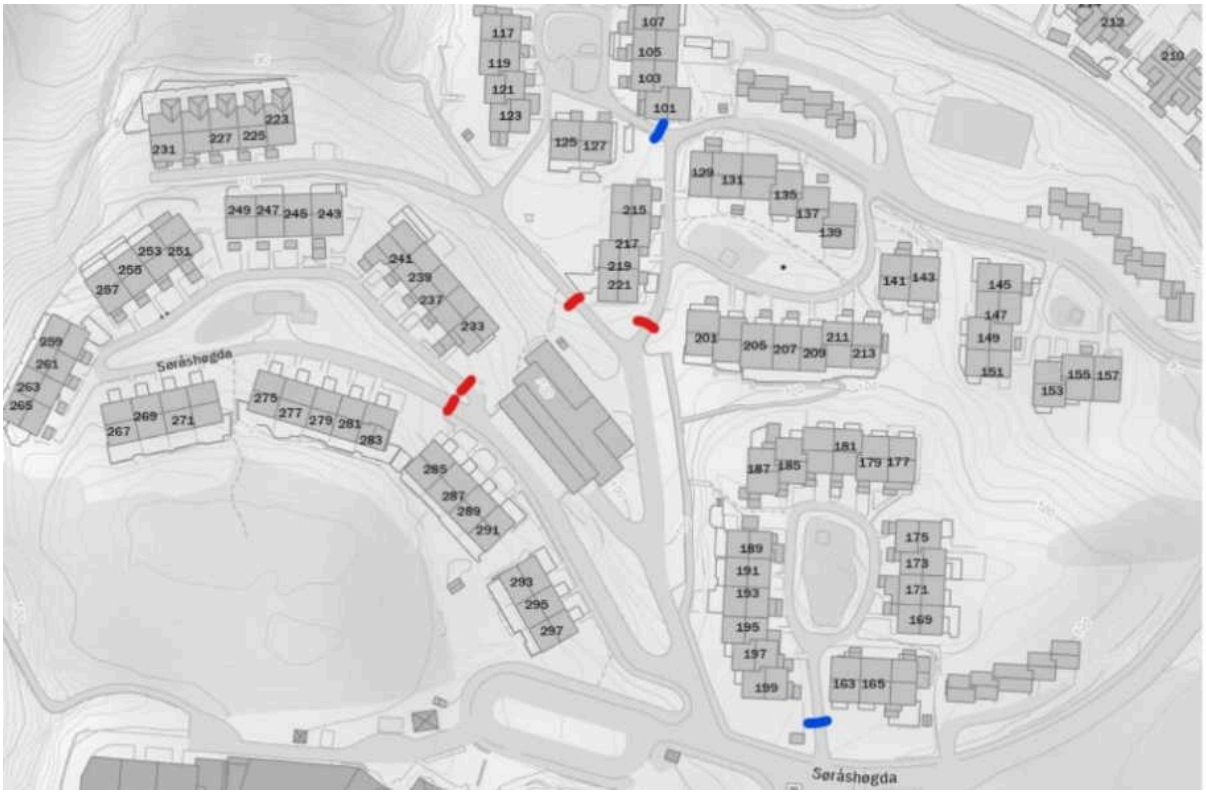
“Dersom borettslaget oppløses, skal anlegg for fysisk aktivitet (inkludert eiendom, anleggsdeler, utstyr og tilhørende rettigheter) som er finansiert med spillemidler til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, overføres til en aktør som selv kan søke om spillemidler til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, og som kan eie, drifte og vedlikeholde anlegget i tråd med vilkårene for tilskuddet. Overdragelse av anlegg krever skriftlig forhåndsgodkjenning i tråd med gjeldende regelverk for spillemidler.”

Fartsreduksjon på interne veier

For å øke sikkerheten til barna i laget ønsker styret å gjøre tiltak før det skjer en alvorlig ulykke. Dette fordi det kjøres med høy fart inn på tunene.

Styret ønsker derfor å installere fartsreduserende tiltak, selvlukkende bommer, på fire nye steder. (Merket rødt i kartet)

På Knolltunet og nedre tunet er det allerede bommer. (Merket blått i kartet)



På Knolltunet og nedre tun fungerer dette meget bra. Det er manuelle porter som må åpnes og lukkes for hånd. Selv om porten står åpen store deler av tiden, så har foreldrene muligheten til å lukke porten når barna er ute leker.

Det er også mulig å få porter som åpnes manuelt, men lukker seg automatisk etter en kort tid, slik at biler kan kjøre igjennom uten å måtte ut for å lukke porten etterpå.

Selvlukkende bom

Pris pr. bom: Kr 38 500,- pr. Stk, Montering pr. bom: Kr 16 500,-
Totalpris ferdig montert pr. bom: Kr 55 000,- eks./ Mva Kr 68 750,- ink. Mva

Totalt for 4 bommer kr 275 000,-



Forslag til vedtak: 4 selvlukkende bommer til en totalpris på kr 275 000 anbefales godkjent

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

KLEIVHAUGEN BORETTSLAG

Sted: SØRÅSHØGDA SKOLE

Dato: 23.04.2026

Møtet ble åpnet av: Styreleder Birgitte Stuhr

Til stede fra styret: Birgitte Stuhr

Bjørn Selfors

Eli Marie Rødeseike

Jonny Egeberg Eide

Carl Ravndal

Lars Helge Rein

Elisa Christensen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Bjørn Hove ønsker at det skal protokolleres at han mener at det ikke er riktig at ekstraordinær generalforsamling skal holdes. Styret har svart ut at honorar ikke ble vedtatt på forrige generalforsamling og at det derfor var behov for ekstraordinær generalforsamling. Ingen benkeforslag ble gitt skriftlig på forrige generalforsamling og det ble derfor ikke stemt over. Begrunnelse for ekstraordinær generalforsamling ble gitt i innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 23

Dokumentet er elektronisk signert

+ Antall fullmakter: 12

= Antall stemmeberettigede: 35

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Birgitte Stuhr
Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Bjørn Selfors og Eli Marie Rødeseike
Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver:
Vedtak: Trine Lise Grieg og Mari Kanck

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:
Vedtak: Trond Høvik og Jørn K. Stien

2. Saker fra styret

Dokumentet er elektronisk signert

2.1. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 350 000,- Styret selv bestemmer fordelingen av disse midlene.

Stemmer FOR: 22
Stemmer MOT: 13

Vedtak:Vedtatt

Benkeforslag fra Åshild Botheim på 300 000,- ble ikke stemt over da det ble flertall for valgkomiteens innstilling.

Underskrifter:

Møteleder	**Referent**
_____	_____
Protokollunderskriver	**Protokollunderskriver**
_____	_____

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll gf 23...

Name	Date
Rødeseike, Eli Marie	**2026-04-27**

Identification

Rødeseike, Eli Marie

Name	Date
Kanck, Mari Flatset	**2026-04-28**

Identification

Kanck, Mari Flatset

Name	Date
Stuhr, Birgitte Kristensen	**2026-04-27**

Identification

Stuhr, Birgitte Kristensen

Name	Date
Selfors, Bjørn	**2026-04-27**

Identification

Selfors, Bjørn

Name	Date
Grieg, Trine Lise	**2026-04-27**

Identification

Grieg, Trine Lise

Signicat

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

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I KLEIVHAUGEN BORETTSLAG

Ekstraordinnær generalforsamling vil bli avholdt

23. april 2026 kl. 17:30 i Auditoriet på Søråshøgda skole.

Adresse: Søråshøgda 301

Registrering av oppmøte tar ofte litt tid. Møt gjerne 15 min før slik at vi kan starte møtet presis.

Hver andelseier kan kun ha en fullmakt fra annen andelseier i laget.

Bruk hovedinngangen. Vi viser dere veien videre inn til auditoriet.

Vel møtt!

Søråshøgda,10. april 2026

Styret i Kleivhaugen borettslag

Ekstraordinær generalforsamling, i Kleivhaugen borettslag, 23.04.2026

Navn: _____ Hus nr.: _____

(Kryss av for det som passer)

_____ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Dagsorden:

Dagsorden: 2
1. Konstituering 3
1.1 Godkjenning av innkalling. 3
1.2 Antall fremmøtte 3
1.3 Valg av møteleder 3
1.4 Valg av referent/protokollfører 3
1.5 Valg av protokollunderskrivere 3
1.6 Valg av tellekorps 3
1.7 Godkjenning av dagsorden 3
2. Saker fra styret 3
2.1 Godtgjørelse/honorar til styret 3

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling.

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1.2 Antall fremmøtte

Informasjon om antall andelseiere og fullmakter som er registrert.

1.3 Valg av møteleder

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

Forslag til valg av møteleder: Styreleder Birgitte Stuhr

1.4 Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til valg av referenter: Eli Marie Rødeseike og Bjørn Selfors

1.5 Valg av protokollunderskrivere

Det skal velges to andelseier til å underskrive protokollen.

Forslag til valg av protokollunderskrivere: Det velges to andelseier fra salen.

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps velges ved behov. Vi skal ha skriftlig avstemning på alle innkomne saker. Vi trenger derfor to andelseiere som tellekorps.

Forslag til valg av tellekorps: Det velges to andelseiere fra salen.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Saker fra styret

2.1 Godtgjørelse/honorar til styret

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse til styret o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2025 til og med ordinær generalforsamling 2026.

Valgkomiteen innstiller på at styrets samlede godtgjørelse utgjør kr 350 000 for denne perioden.

Styret bestemmer selv fordelingen av godtgjørelsen, og det forutsettes at godtgjørelsen utbetales etter den innsats det enkelte styre- og varamedlem har bidratt med, heller enn rolle og funksjon.

Forslag til vedtak:
Samlet styrehonorar for foregående periode utgjør kr 350 000

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I KLEIVHAUGEN BORETTSLAG

Sted: SØRÅSHØGDA SKOLE

Dato: 25.03.2026

Møtet ble åpnet av: Styreleder Birgitte Stuhr

Til stede fra styret: Birgitte Stuhr

Bjørn Selfors

Eli Marie Rødeseike

Jonny Egeberg Eide

Carl Ravndal

Lars Helge Rein

Elisa Christensen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 41

+ Antall fullmakter: 11

= Antall stemmeberettigede: 52

Dokumentet er elektronisk signert

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Birgitte Stuhr
Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Bjørn Selfors og Eli Marie Rødeseike
Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Kjell Johannesen og Geir Leon Vadheim
Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Astrid Breistein, Pål Vermedal Skjold og Espen Halvorsen
Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsordenen slik den fremkommer av innkallingen.

Vedtak: Godkjent

3. Rapport fra styret rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Årsrapporten for 2025 tas til etterretning.

Dokumentet er elektronisk signert

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Årsregnskapet godkjennes

5. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 400 000,- Styret bestemmer selv fordelingen av disse midlene.

Stemmer FOR: 25
Stemmer MOT: 27

Vedtak: Ikke vedtatt

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

6.1 Søknad om oppsetting av drivhus fra Fjeld/Høvik, Søråshøgda 293

Forslag til vedtak: Søknad om oppsetting av drivhus fra Høvik/Fjeld anbefales godkjent.

KREVER 2/3-FLERTALL
Stemmer FOR: 36
Stemmer MOT: 14
Stemmer BLANK: 2

Resultat: Vedtatt
Erik Halvorsen ber om at det blir protokollert at vedtaket er i strid mot gjeldende reguleringsplan.

7. Bygging av ny gul garasje

7.1 Bygging av ny gul garasje

Dokumentet er elektronisk signert

Forslag til vedtak: Bygging av lik ny garasje godkjennes

Stemmer FOR: 38
Stemmer MOT: 13
Ugyldig: 1

Resultat: Vedtatt

7.2 Opptak av nytt lån til bygging av ny gul garasjerekke

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp nytt lån på 10 mill over 25 år

KREVER 2/3-FLERTALL
Stemmer FOR: 52
Stemmer MOT: 0

Resultat: Vedtatt

7.3 Vedtektsendring punkt 5.1 (7)

Forslag til vedtak: Vedtekt punkt. 5.1 (7) endres til:
"(7)Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av hagemurer som ikke er nødvendige for bygningsstabilitet."

2 personer forlot møtet. (1 av personene hadde 1 fullmakt)

Benkeforslag fra Harald Horn, Jan Erik F. Mathiesen, Roald Monsen, Kjell Johannessen og Christian M. Rotter:
"Generalforsamlingen instruerer styret til å utrede saken nærmere og eventuelt fremme saken på neste generalforsamling"

Benkeforslag fra Bjørn Selfors:
"Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av hagemurer som er satt opp av andelseier og som ikke er nødvendige for bygningsstabilitet."

Styret trekker saken og vil utrede saken nærmere og vil eventuelt fremme saken på neste generalforsamling.
Bjørn Selfors trakk sitt benkeforslag.

7.4 Vedtektsendring punkt 5.4

Dokumentet er elektronisk signert

Forslag til vedtak: Vedtekt punkt. 5.4 endres til: “5.4 Lading av kjøretøy i laget;

(1) Borettslaget har lagt til rette for lading av elbil på borettslagets innvendige parkeringsplasser. Det er utstyret som borettslaget har lagt til rette for, som skal brukes til lading av kjøretøy. Det er ikke tillatt å lade ved huset.

(2) Store kjøretøy skal lades via billader i garasjeanlegg, eksempelvis mopeder, motorsykler, biler eller lignende.

(3) "Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for ladeboksen mens borettslaget har det tilsvarende ansvaret på den resterende infrastrukturen.”

KREVER 2/3-FLERTALL
Stemmer FOR: 49
Stemmer MOT: 0

Resultat: Vedtatt

7.5 Ny vedtekt vedrørende tilskudd fra Bergen Kommune - ny ballbinge

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges til i vedtektene:

“Dersom borettslaget oppløses, skal anlegg for fysisk aktivitet (inkludert eiendom, anleggsdeler, utstyr og tilhørende rettigheter) som er finansiert med spillemidler til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, overføres til en aktør som selv kan søke om spillemidler til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, og som kan eie, drifte og vedlikeholde anlegget i tråd med vilkårene for tilskuddet. Overdragelse av anlegg krever skriftlig forhåndsgodkjenning i tråd med gjeldende regelverk for spillemidler.”

KREVER 2/3-FLERTALL
Stemmer FOR: 27
Stemmer MOT: 21
Stemmer BLANK : 1

Resultat: Ikke vedtatt

7.6 Oppsetting av porter

Dokumentet er elektronisk signert

Forslag til vedtak: 4 selvlukkende bommer til en totalpris på kr 275 000 godkjennes

1 person forlot møtet

KREVER 2/3-FLERTALL
Stemmer FOR: 12
Stemmer MOT: 36

Resultat: Ikke vedtatt

8. Valg av styre

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Birgitte Stuhr	2 år (2024-2026)
Styremedlem/Nestleder	Eli Rødeseike	2 år (2024-2026)
Styremedlem	Jonny Egeberg Eide	2 år (2025-2027)
Styremedlem	Lars Helge Rein	1 år (2025-2026)
Styremedlem	Carl Ravndal	2 år (2025-2027)
Varamedlem	Bjørn Selfors	1 år (2025-2026)
Varamedlem	Elisa Christensen	1 år (2025-2026)

Forslag til vedtak: Følgende velges til styret

TITTEL	**NAVN**	**HUSNUMMER**	**STATUS**	**TID**
Styreleder	Birgitte Stuhr	201	Gjenvalg	1år
Styremedlem /Nestleder	Eli Marie Rødeseike	195	Gjenvalg	1år
Styremedlem	Lars Helge Rein	271	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Jonny Egeberg Eide	189	Ikke på valg	1år
Styremedlem	Carl Ravndal	141	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Elisa Christensen	233	Gjenvalg	1 år
Varamedlem	Mari Kanck	241	Ny	1 år

Dokumentet er elektronisk signert

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Birgitte Stuhr	1 år(2026-2027)
Styremedlem/Nestleder	Eli Marie Rødeseike	1 år(2026-2027)
Styremedlem	Lars Helge Rein	1 år(2026-2027)
Styremedlem	Jonny Egeberg Eide	2 år(2025-2027)
Styremedlem	Carl Ravndal	2 år(2025-2027)
Varamedlem	Elisa Christensen	1 år(2026-2027)
Varamedlem	Mari Kanck	1 år(2026-2027)

Forslag til valgkomite for 2026

Forslag til vedtak:
Følgende velges til valgkomite for 2027

Trine Lise Hansen
Trine Lise Grieg
Magnus Hole
Trond Høvik

Følgende ble valgt:
Trine Lise Hansen
Trine Lise Grieg
Magnus Hole
Trond Høvik

Delegat til BOBs årsmøte:

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat til BOBs årsmøte

Vedtak: Godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

Underskrifter:

Møteleder

_____

Referent

_____

Protokollunderskriver

_____

Protokollunderskriver

_____

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll gf 25...

Name	Date	Name	Date
Vadheim, Geir Leon	**2026-04-08**	**Selfors, Bjørn**	**2026-04-07**
Identification		Identification	
Vadheim, Geir Leon		Selfors, Bjørn	
Name	Date	Name	Date
Johannessen, Kjell	**2026-04-08**	**Stuhr, Birgitte Kristensen**	**2026-04-07**
Identification		Identification	
Johannessen, Kjell		Stuhr, Birgitte Kristensen	
Name	Date		
Rødeseike, Eli Marie	**2026-04-13**		
Identification			
Rødeseike, Eli Marie			

Signicat

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

VEDTEKTER

for Kleivhaugen borettslag org. nr. 955 142 799

tilknyttet
BOB boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 26.6.1979, sist endret den 15.06.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen instituasjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 415 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (vedlikehold av vinduer innebærer eksempelvis maling, vasking og smøring), rør, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør fra og med innvendig stoppekran, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, ildsted, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, brannskille, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, ytterdørerer (ytterdører dvs. alle dører som går ut av bruksenheten) boddører, plattinger og rekkverk.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har ansvaret for vedlikeholdet av innvendige flater – gulv og vegger - på verandaer, balkonger o.l. Vedlikeholdet omfatter også utskiftning av terrassedekke og levegger.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også regelmessig vasking og maling av fasaden. Malingen skal utføres ved behov og minimum hvert sjette år. Styret kan gi andelseier pålegg om maling av fasaden dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes innen gitt frist kan styret gi andre i oppdrag å utføre arbeidet. Denne kostnaden kan kreves dekket av andelseier. Malingen skal være utført i forsvarlig stand. Andelseier skal følge fargekoder som er fastsatt av generalforsamlingen.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av murer som er oppført av estetiske hensyn.

(8) Andelseier plikter å la arbeider etter dette punktet (5-1) utført etter gjeldende norm og fagstandard, og utføres av kvalifisert arbeidskraft.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen, som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Borettslaget beslutter hvordan arbeider laget har ansvar for skal gjennomføres.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5-3 Tilbygg

(1) Generalforsamlingen skal godkjenne tilbygg jf. punkt 8-3(2). Godkjenning fra generalforsamlingen er gyldig i tre år.

(2) Når generalforsamlingen har godkjent søknad om tilbygg skal det avholdes et oppstartsmøte med en representant fra borettslaget. Borettslaget har anledning til å føre kontroll på tilbygg under oppføring, og stanse arbeidet dersom det foreligger vesentlige avvik fra godkjente tegninger. En fagmann oppnevnt av borettslaget skal godkjenne arbeidene samt at ferdigattest og samsvarserklæring skal overleveres. Kostnader med dette skal i sin helhet belastes beboer.

(3) Andelseier er selv ansvarlig for å innhente alle nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter i forkant av byggestart.

5-4 Ladepunkt for elbil

(1) Borettslaget har lagt til rette for lading av elbil på borettslagets parkeringsplass. Det er utstyret, som borettslaget har lagt til rette for, som skal brukes til lading av elbil. Det er ikke tillatt å lade ved huset.

(2) Andelseier har vedlikeholds og utskiftningsansvaret for ladeboksen mens borettslaget har det tilsvarende ansvaret på den resterende infrastrukturen.

5-5 Leker og aktivitetsapparater

(1) Andelseier er ansvarlig for leker og aktivitetsapparater som er satt opp på områder der andelseier har eksklusiv bruksrett.

(2) Styret skal godkjenne leker og aktivitetsapparater som settes opp på fellesarealet.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt 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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling

kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående

eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 523.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

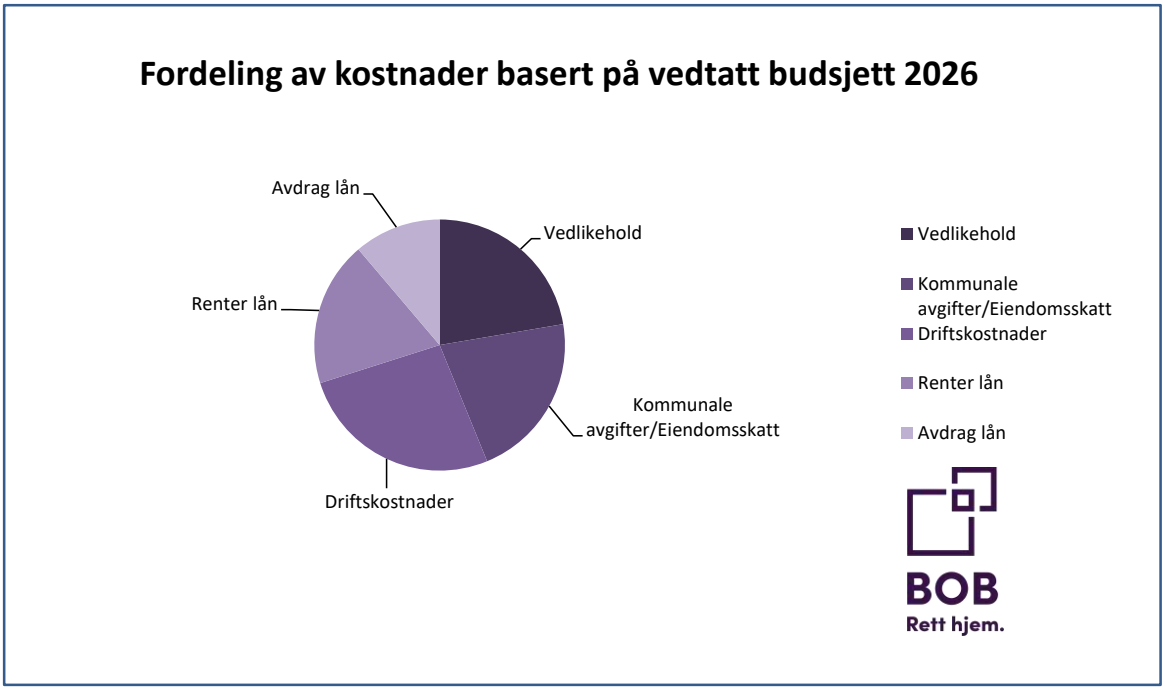
11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligselskapets navn	**69**	**KLEIVHAUGEN BORETTSLAG (0069)**
Budsjett år	**2026**	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 435 000	23 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 341 000	22 %
Driftskostnader	2 865 000	27 %
Renter lån	2 036 500	19 %
Avdrag lån	1 223 000	12 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-368 500	-3 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	10 532 000	100 %

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



BOB BBL
desember 2025

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 121/439/0/0
Utlistet 21. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260226312	Grunneiendom	0	Ja	51 569,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4705000	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B9 OG B10 (BEBYGGELSESPLAN)	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1980		99,9 %
4700000	30	YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.04.1980		< 0,1 % (28,2 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4700208	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 324, SØRÅSHØGDA	199706474	26.06.1997

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	52,4 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	47,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	19,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4700010	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 311 MFL., SØRÅSHØGDA	3	200800485
4700003	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, SØRÅSHØGDA GRENDASKOLE, GRENSEARRONDERINGER	3	-
4705302	31	YTREBYGDA. GNR 121 BNR 260, NORDÅS ØST, FELT B7	3	190510848
4705401	31	YTREBYGDA. GNR 121 BNR 260, NORDÅS OMRÅDE ØST, ENDRING AV UTBYGGINGSPLAN	3	199614913
4705301	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B7	3	190001719
5015101	31	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, B-11, REGULERINGSENDRING	3	-
4705101	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B8	3	-
4705201	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B6	3	-
16540000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 14 MFL., FOLLDALSHEIA 1	3	200003324
5010000	30	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1	3	-
18160000	30	YTREBYGDA/FANA. GNR 119, E 39/R 580 RÅDAL - SØRÅS	4	-
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3	201912940

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
120/324	301526241	-	Annen skolebygning	Igangsettingstillatelse	26.09.2025	202515687
121/771	139569296-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	02.01.2024	202316748
121/788	300196223-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.02.2016	201606329
121/630	139898680-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.03.2017	201707629

Andre opplysninger

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

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

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/439
Dato: 21.05.2026 Adresse: Søråshøgda 235 m.fl.

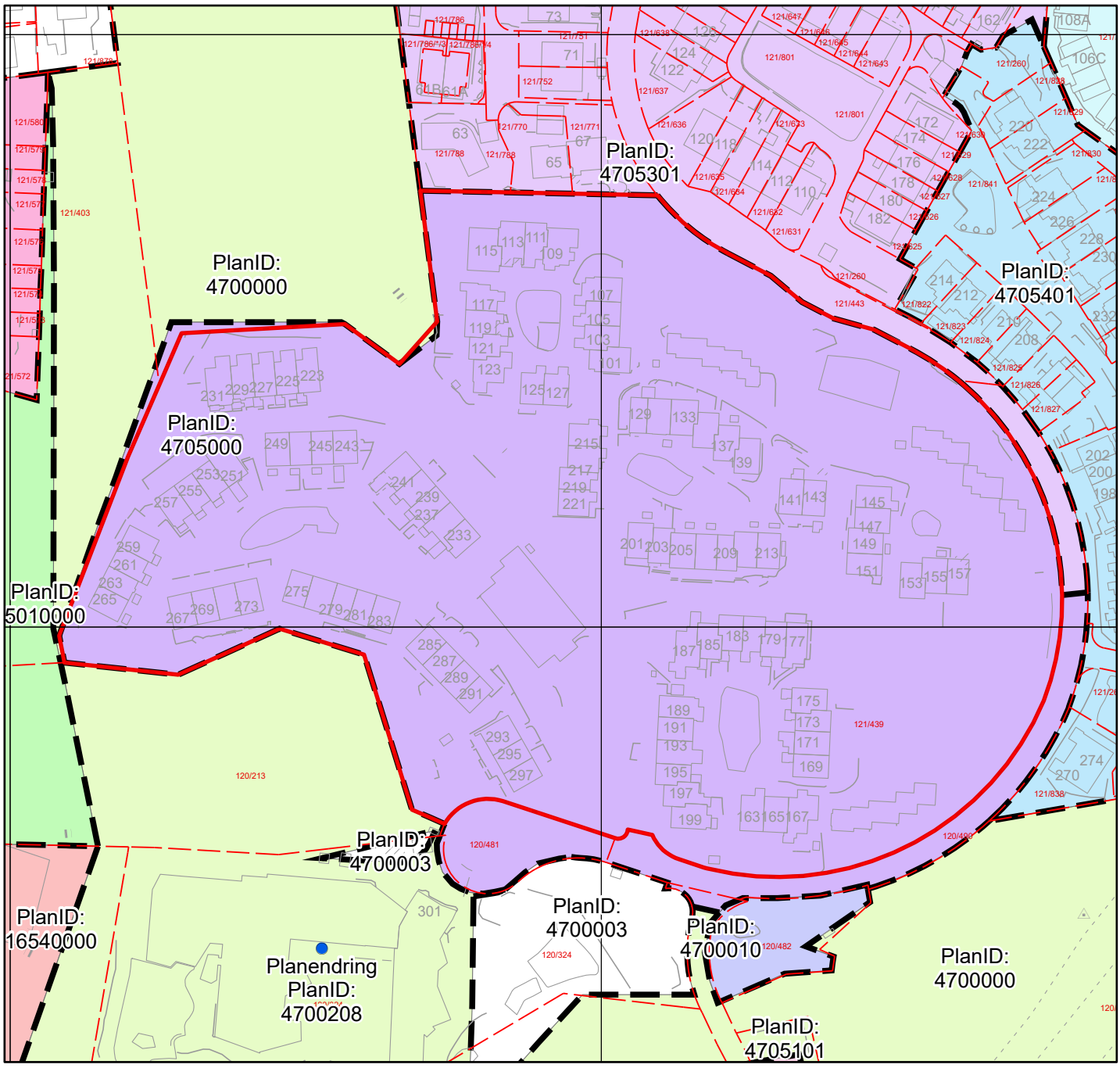
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 4705301, 4705000, 4700000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/439
Dato: 21.05.2026 Adresse: Søråshøgda 235 m.fl.

PlanID(er): 4705301, 4705000, 4700000

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

Eiendomsflate



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

BYGGEOMRÅDER

- bolig 2 etg.
- komb. bolig/forretn.
- almennyttige formål
- forretning / erverv
- off. bygn.

TRAFIKKOMRADER

- kjöreveg off.
- gangveg off.

FRIOMRADER

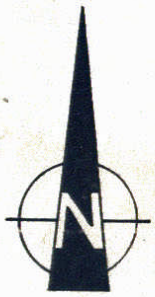
- park
- turveg

ANDRE BESTEMMELSER

- kjöreveg felles
- gangveg felles
- parkeringsanlegg felles
- fellesareal

- planens begrensning
- tomtegrense
- eksist. bygg
- grense for reg.formål

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
4 FEB. 1980
Arkiv:
Saksb.



BILAG. (2)

Planlagt i samarbeid med ark. Djurhuus & Fersum, ark. Röstöen.

FANA NORDÅS OMRÅDE ØST
Forslag til bebyggelsesplan

Planl.
Tegn.
Dato 15-5-79
Rev.

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål.
Plan nr. **P.3.470.50.00**
Tegn. nr. 01
Kartbl.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/439
Dato: 21.05.2026 Adresse: Søråshøgda 235 m.fl.

PlanID(er): 4705301, 4705000, 4700000

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

Eiendomsflate



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

R.3.470.00.00

FORKLARING

BYGGEOMRÅDER
- BOLIG
- INDUSTRI ISOLASJONSBELTE
- FORRETNING
- OFF. BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

TRAFIKKOMRÅDER
- KJÖREVEG OFF.
- FORTAU, GANGVEG, OFF.

FRIOMRÅDER
- PARK / TURVEG

- PLANENS BEGRENSNING
- EIENDOMSGRENSE
- REG. TOMTEGRENSE
- UNNTATT FRA PLANEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
23 APR. 1980
Arkiv: 5044
Saksb.

ANDRE BESTEMMELSER
- REKKEHUS, SMÅHUS
- EKSIST. BYGN. SOM INNGÅR I PLANEN
- OMRISS AV EKSIST. BYGN. SOM BORTREGULERES
- FELLESAREAL
- LEKEPLASS
- KJÖREVEG, FELLES
- FORTAU, FELLES
- GARASJER
- PARKERING, FELLES

MÅLESTOKK
10 0 m 60 m

PLANEN ER UTARBEIDET I SAMARBEID MED INNSENDTE FORSLAG FRA: ARKITEKTENE MAURSETH, BJØRKHAUG OG RØSTØEN, MYKLEBUST OG SKOGEN, DJURHUUS OG FERSUM.

Fylkesrådmannen i H... ...nd
31 MARS 19..
Plan- og utbyggingsa... ...ge

FANA – NORDÅS, OMRÅDE ÖST
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Plan: N.M.H.
Tegn: e.s.
Dato: 5.10.78

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål 1 : 1000
Plan nr R - 3 - 470,00
Tegn nr 01
Kartbl M-45, 46, N-45, 46

Rev.
19-3-79
29-5-79
10-9-79
13-12-79

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 9.november 1979 og 7.desember 1979.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 21.05.2026

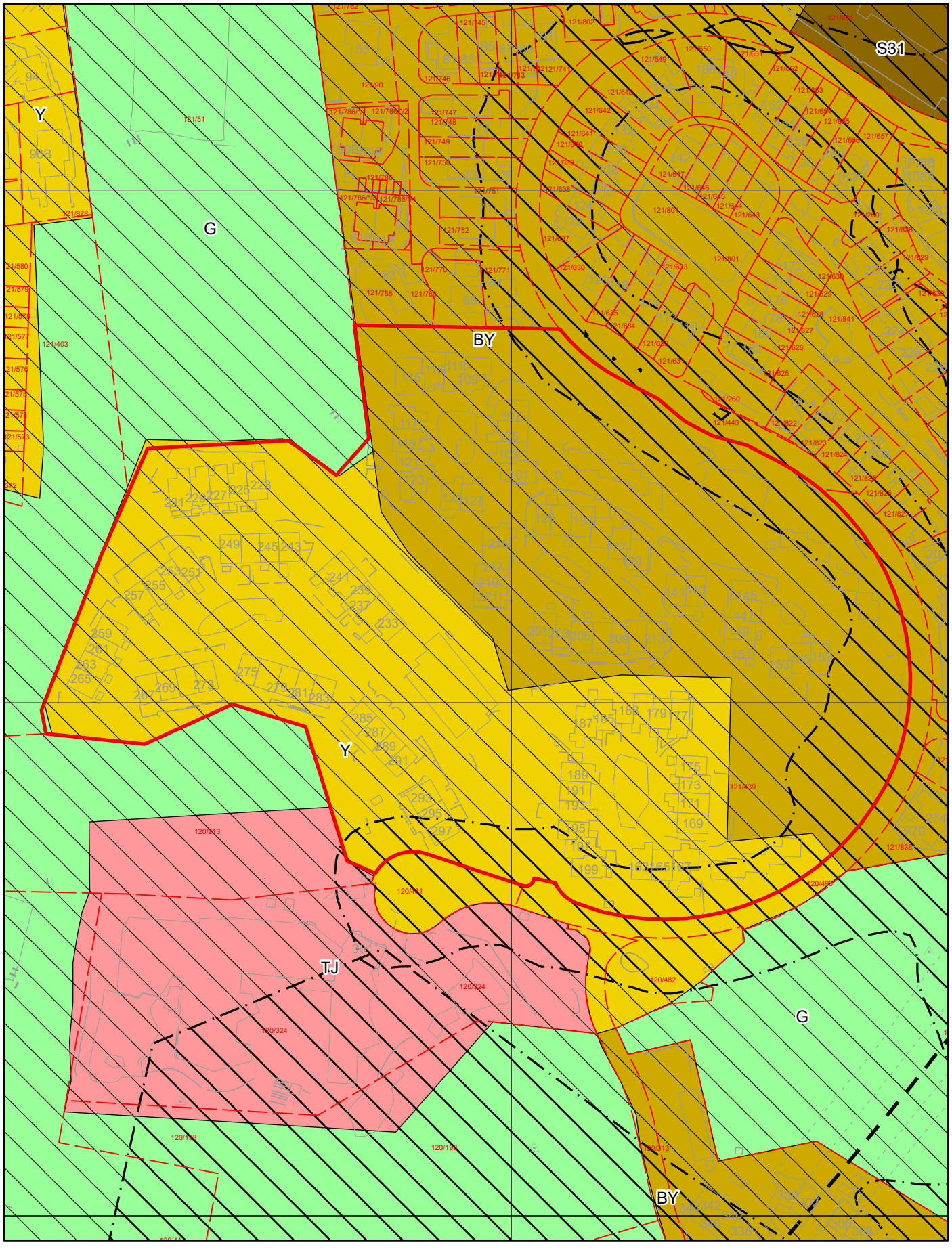
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 121/439
Adresse: Søråshøgda 235 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Hovedvei - tunnel


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

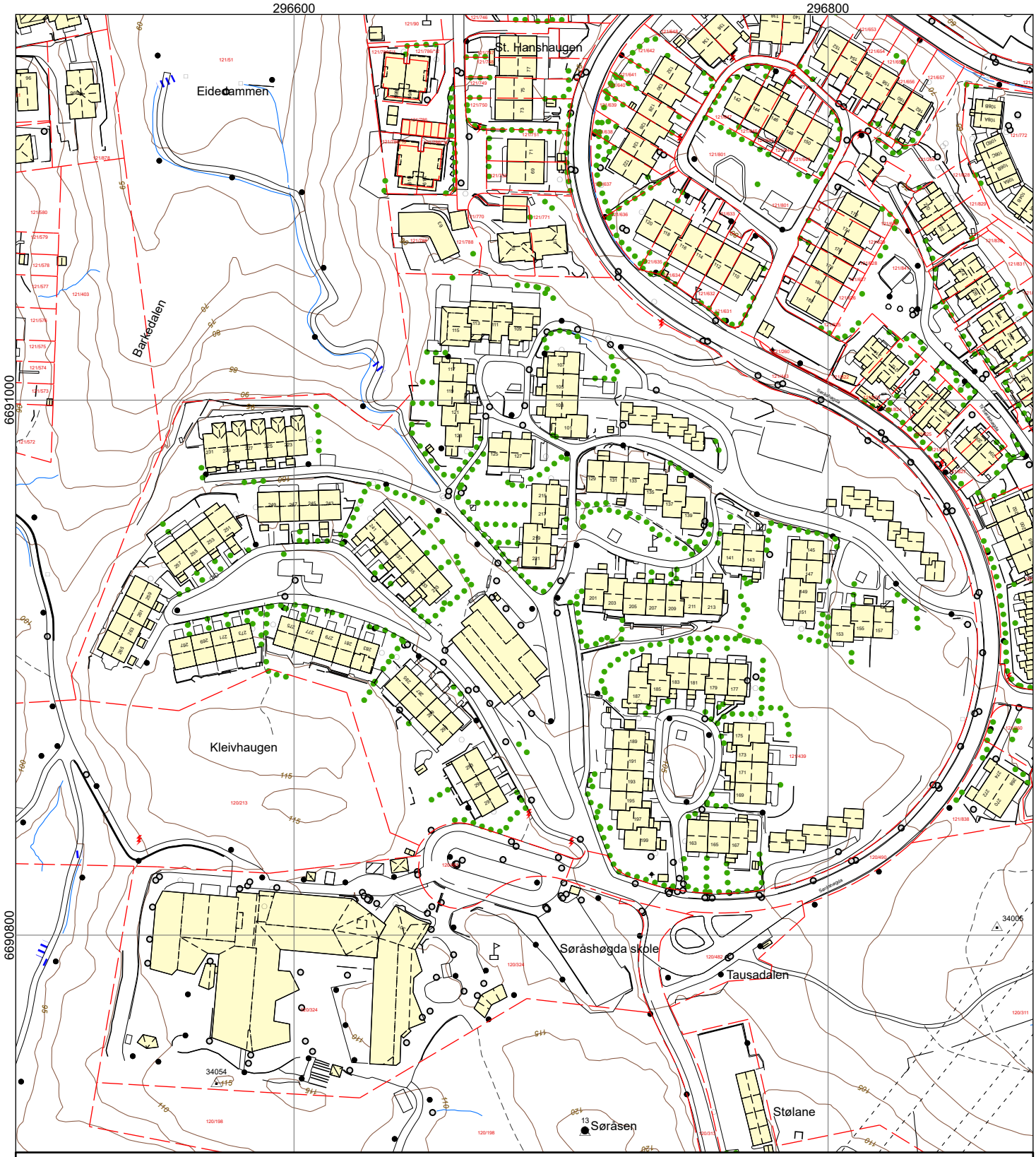
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2 000
Dato: 21.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 121/439/0/0
Adresse: Søråshøgda 235 m.fl.

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

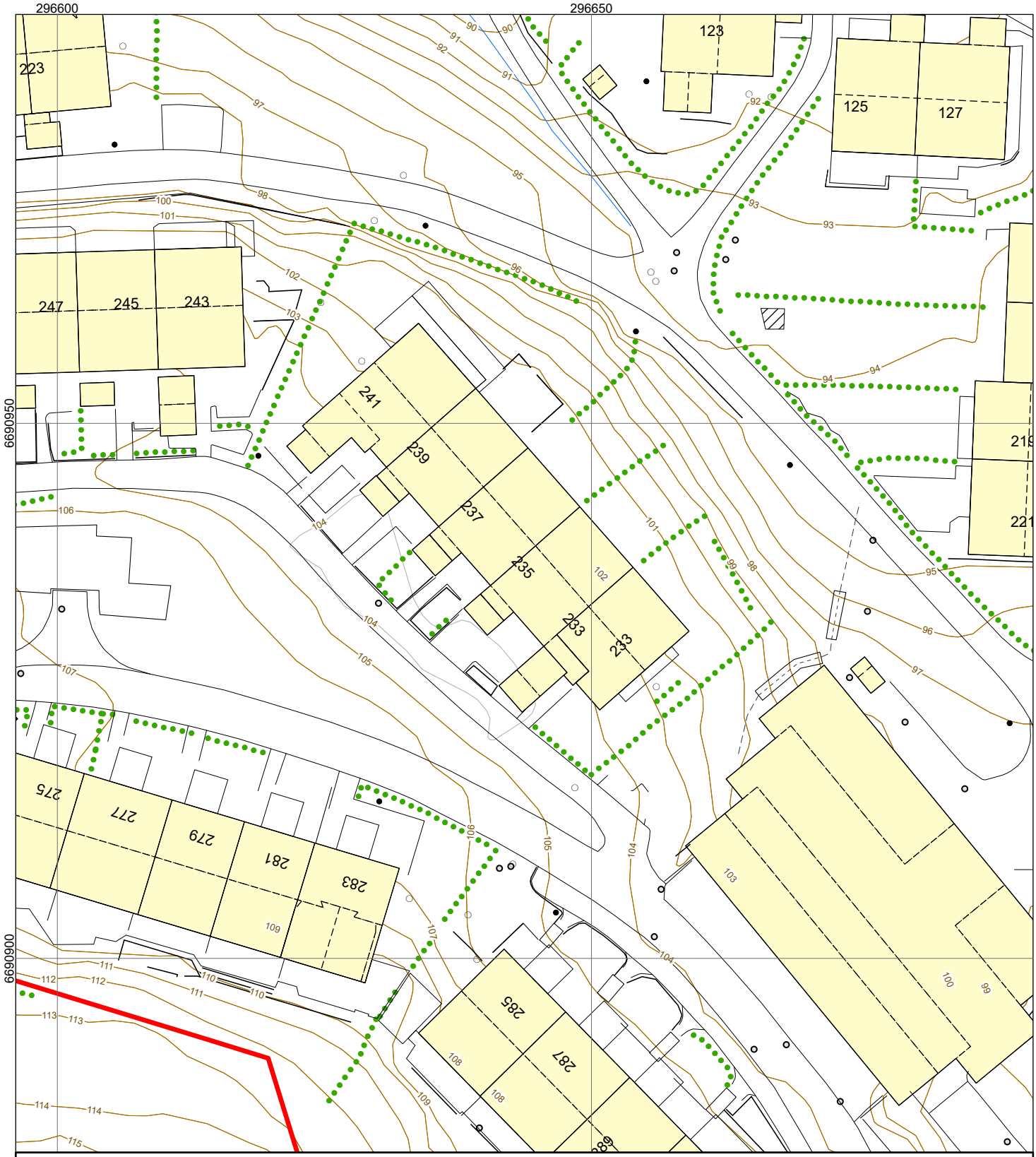
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 21.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 121/439/0/0
Adresse: Søråshøgda 235 m.fl.

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

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

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Boligavdeling Olav Kyrresgt. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

Bergen og omegn boligbyggelag
Postboks 1990

5011 BERGEN-NORDNES

MIKRO-
22 FEB. 1982
FOTOGRAFERT

VÅR REF. AMS/ih
S.nr. 796025

DATO 01.02.1982

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningslovens § 93, jfr. § 99.

Byggeplass	Fana, g.nr. 120-121, b.nr. 51,403,212, Rekke H
Byggets art	Bolig
Byggherre	B.O.B.
Ansvarshavende	M.Sønstabø
Søknad om byggetillatelse mottatt	2.6.1979
Byggetillatelse gitt	3.7.1980

Skrenten, fasade nord-øst, fra og med nr. 241(29) til og med nr 237(31) må sikres med gjerde. Resten av skrenten dempes med jordfylling. Eventuelle påbud fra feiermester må utføres.

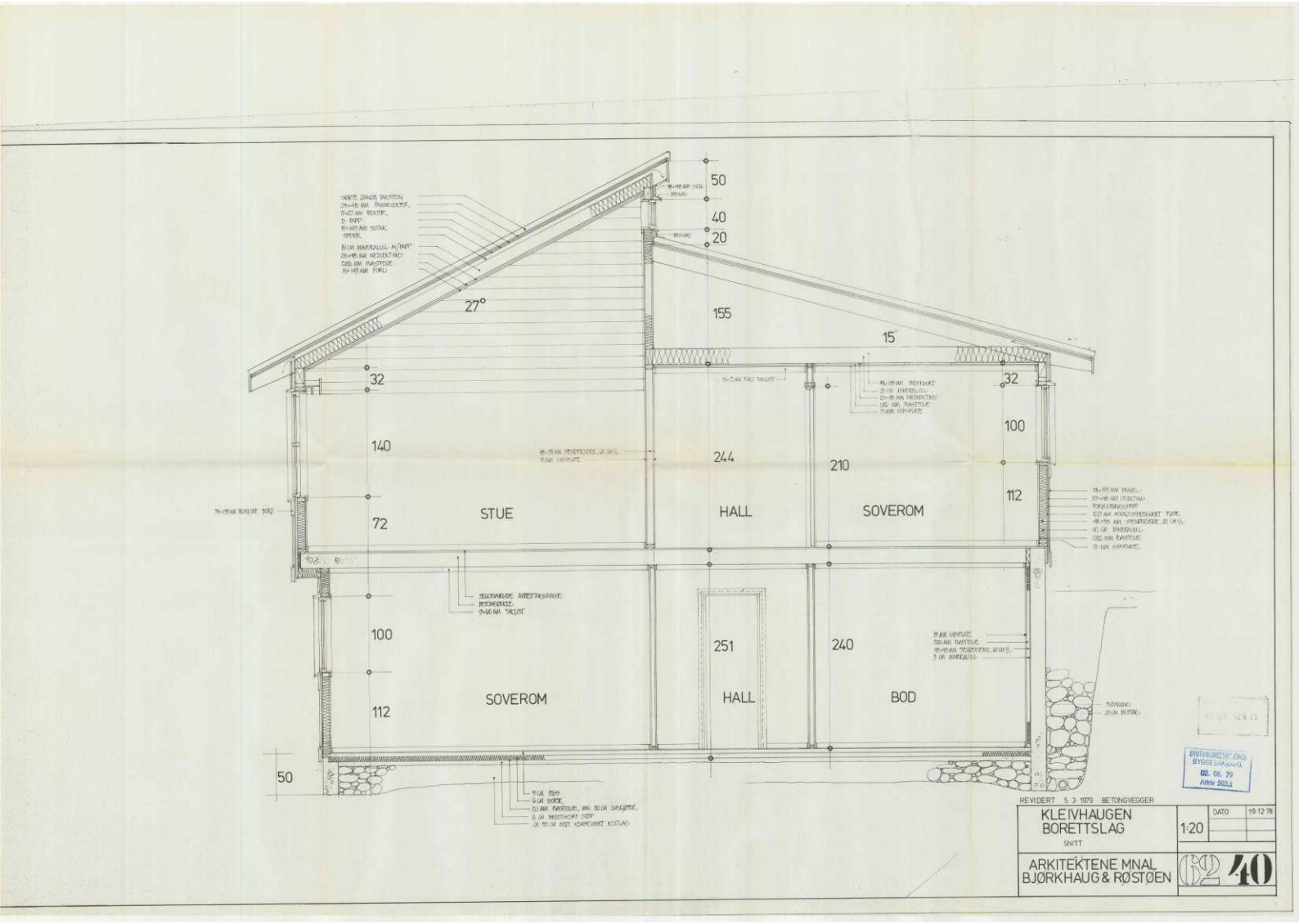
Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

F.C.Lund
overingeniør

Kopi:

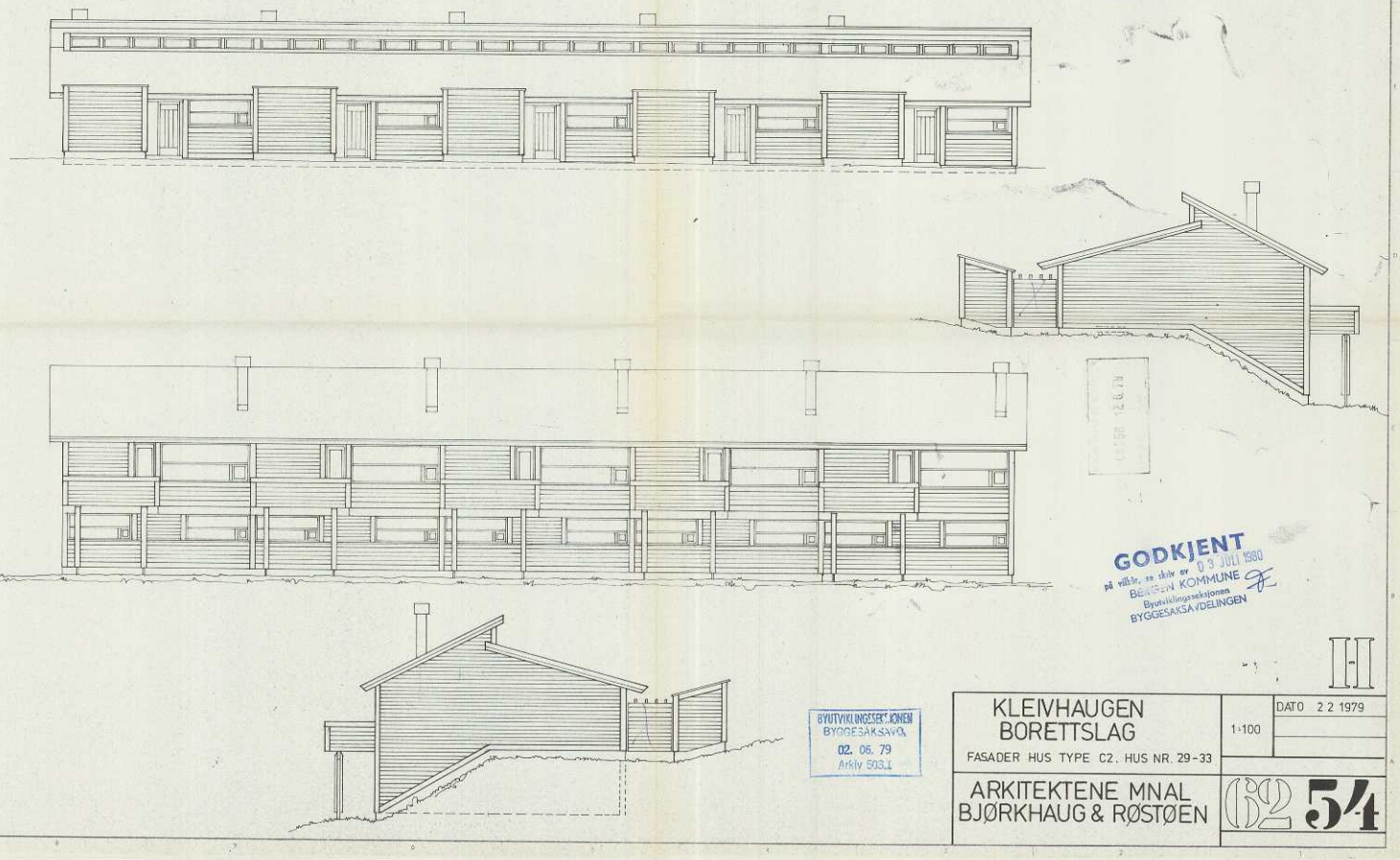
A.M.Stamsvik
avdelingsingeniør



REVIDERT 5.3.1979 BETONGVEGGER

KLEIVHAUGEN BORETTSLAG	1:20	DATO	19.12.78
SNITT			
ARKITEKTENE MNAL BJØRKHAUG & RØSTØEN			40

BYGGESAKSNR. 02. 06. 79 Arkiv 5031

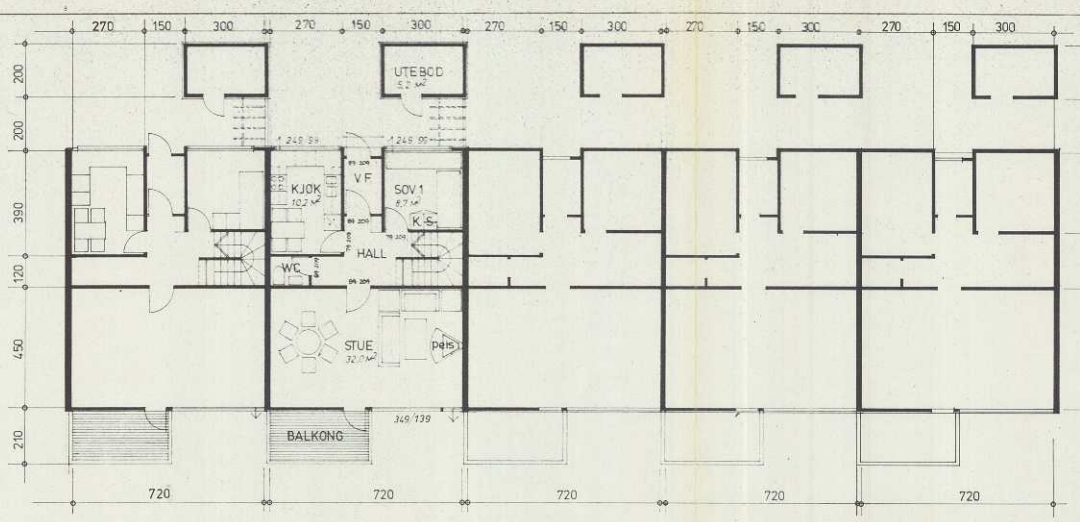


GODKJENT
på vilkår, se skriv av 09 JULI 1980
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

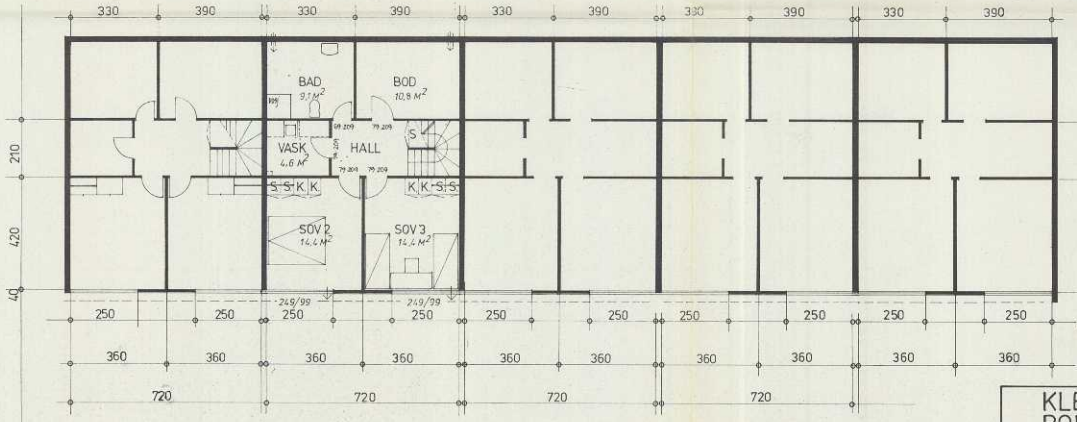
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
02. 06. 79
Arkiv 503.1

II

KLEIVHAUGEN BORETTSLAG FASADER HUS TYPE C2. HUS NR. 29-33	1:100	DATO 2 2 1979
ARKITEKTENE MNAL BJØRKHAUG & RØSTØEN		B2 54



1. etg.



u. etg.

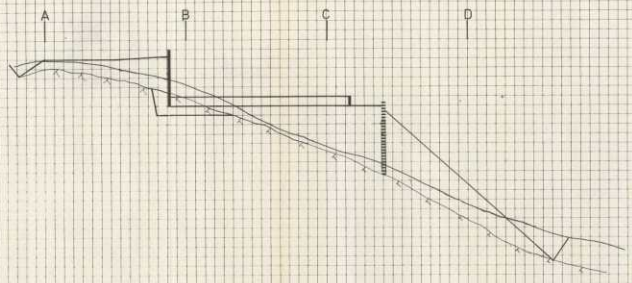
GODKJENT
03 JULI 1980
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
02. 06. 79
Arkiv 503.1

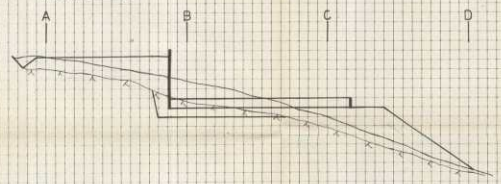
hus H

KLEIVHAUGEN BORETTSLAG PLAN HUS TYPE C.2. HUS NR: - 29 - 33	1:100	DATO 2 2 1979
ARKITEKTENE MNAL BJØRKHAUG & RØSTØEN		B2 59

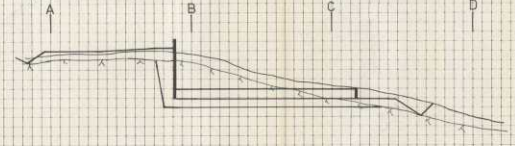
PROFIL 48



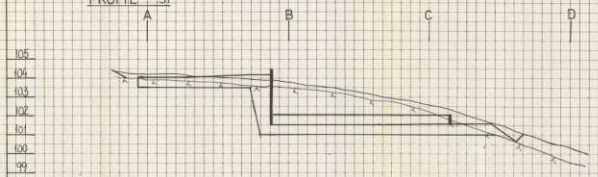
PROFIL 49



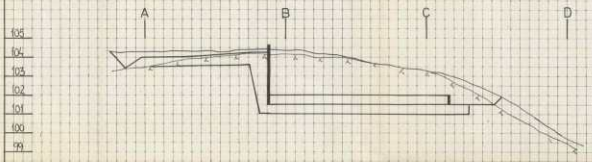
PROFIL 50



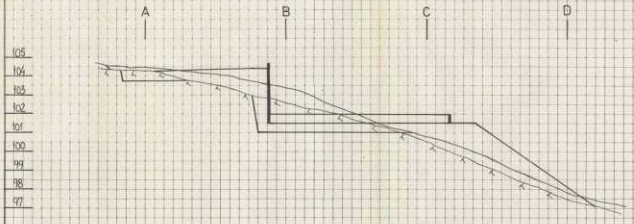
PROFIL 51



PROFIL 52



PROFIL 53



BYGNINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
301104 - 5 MAI 80

NR.	ENDRINGER / SAKSBEHANDLING	SIGN.	DATO

B.O.B. NORDÅS FELT 10
KLEIVHAUGEN
TVERRPROFILER
HUSGRUPPE H

MÅL	1:100
SAKSBEH.	S. H.
PROSJ. L.	O. B.J.
DATO	20.2.80
TEGN.NR	3793-57

asplan
ASPLAN A.S
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING
STORETVEITVEGEN 96
5036 MINDE (BERGEN)
TLF. 05 32 46 00

Søråshøgda 235

Nabolaget Nordås - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	3 min 0.2 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	18 min
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	15 min 1.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	14 min 1.1 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Søråshøgda snuplass Linje 67	3 min 0.2 km
Lagunen terminal Linje 1	14 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.2 km
Bergen Flesland	13 min

BARNEHAGER

Eventus Tiriltoppen barnehage (0-5... 102 barn	4 min 0.3 km
Nordås barnehage (0-5 år) 58 barn	15 min 1.2 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Nordås	9 min
Kiwi Nordås	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kilden Senter	9 min
Boots apotek Kilden	9 min
Lagunen Vinmonopol	18 min

SPORT

Barkadalen ballbane	5 min
Kunstgressbane (v/Tiriltoppen bhg)	6 min
EVO Nordås	9 min
SATS Lagunen	18 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Søråshøgda 235

Nabolaget Nordås - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	3 min 0.2 km
Skjold skole (1-7 kl.) 304 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	18 min
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 158 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	15 min 1.3 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	14 min 1.1 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 5.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nordahl Grieg VGS - Vestland fylkes...	13 min
Recharge St1 Laguneparken	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Søråshøgda snuplass Linje 67	3 min 0.2 km
Lagunen terminal Linje 1	14 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 12.2 km
Bergen Flesland	13 min

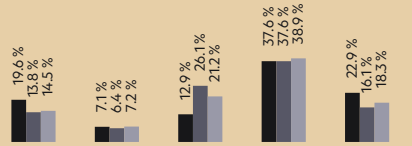
BARNEHAGER

Eventus Tiriltoppen barnehage (0-5 ... 102 barn	4 min 0.3 km
Nordås barnehage (0-5 år) 58 barn	15 min 1.2 km
Espira Rå barnehage (0-6 år) 255 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Nordås	9 min
Kiwi Nordås	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordås	1 730	698
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Barkadalen ballbane	5 min
Kunstgressbane (v/Tiriltoppen bhg)	6 min
EVO Nordås	9 min
SATS Lagunen	18 min

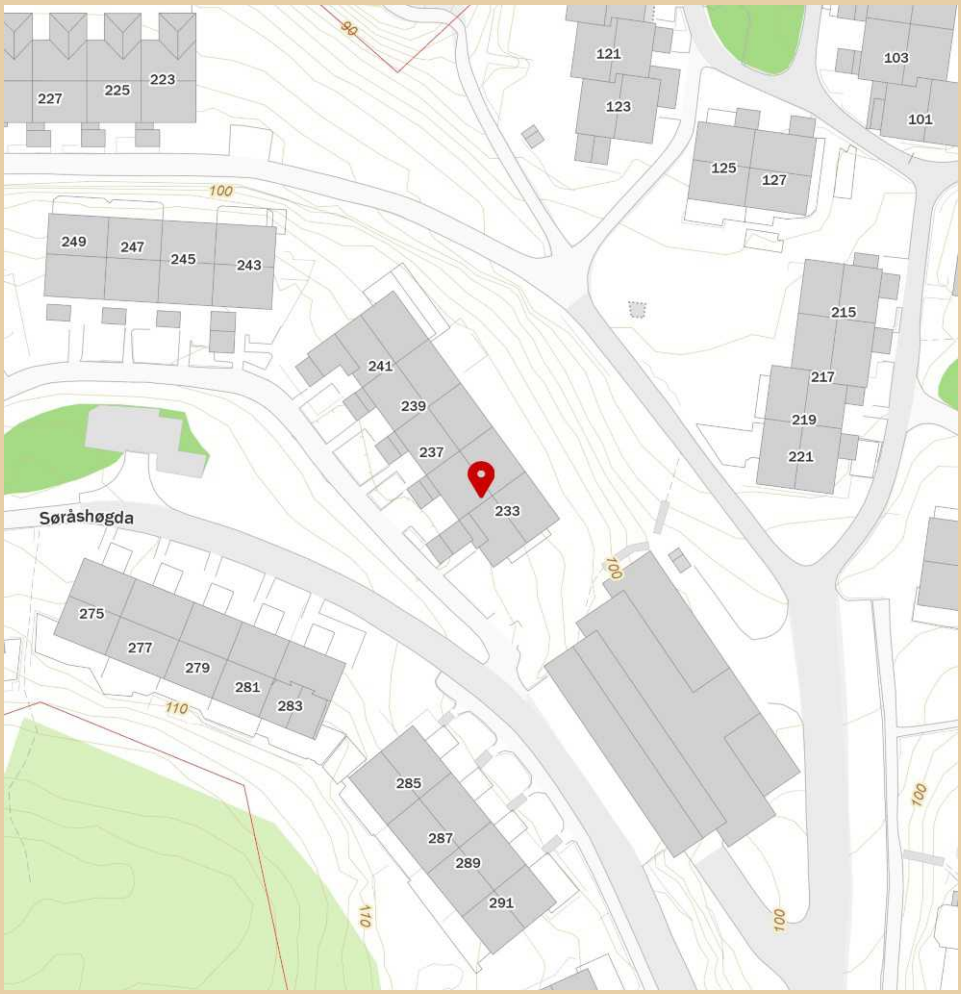
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Søråshøgda 235, 5235 Rådal
Gnr. 121, Bnr. 439, andelsnr. 37 i KLEIVHAUGEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260111

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 911 15 304

E-post: mona.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også 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.
