Hetlevikstraumen 5



Velkommen til

Hetlevikstraumen 5



Salgsoppgaven produsert 4. november 2025

3 min fra Vestkanten

Skap din drømmebolig! Romslig leilighet m/17m² solrik balkong & garasjeplass. Mye inkl. i felleskost. Ingen dok.avgift!

Prisantydning	2 190 000,-
Fellesgjeld	110 938,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	2 302 318,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 941,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1978

Ansvarlig megler	Marcus Skudal Ellingsen
Telefon	404 56 462
E-post	m.ellingsen@nordvikbolig.no

Megler	Randi Horstad
Telefon	941 63 630
E-post	r.horstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En romslig 2-roms i et svært attraktivt borettslag i populære Hetlevikstraumen. Bo behagelig med korte avstander til alt av service- og fasilitetstilbud du skulle trenge i en hektisk hverdag, samt nærhet til bykjernen. Med litt ekstra kjærlighet og innsats kan du virkelig skape din drømmebolig!

- 17m² balkong med gode solforhold midtsommers
- Mye inkludert i felleskostnadene, bla. tv/internett, kommunale avgifter/eiendomsskatt mm.
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg
- Ekstern bod - gull verdt for ekstra lagringsplass
- Attraktivt og veldrevet borettslag med høy trivselsfaktor; felles treningsrom, badehall, badstue mm.

- 3 min kjøring til Vestkanten
- 3 min gange til buss
- Nærhet til flotte turmulighet

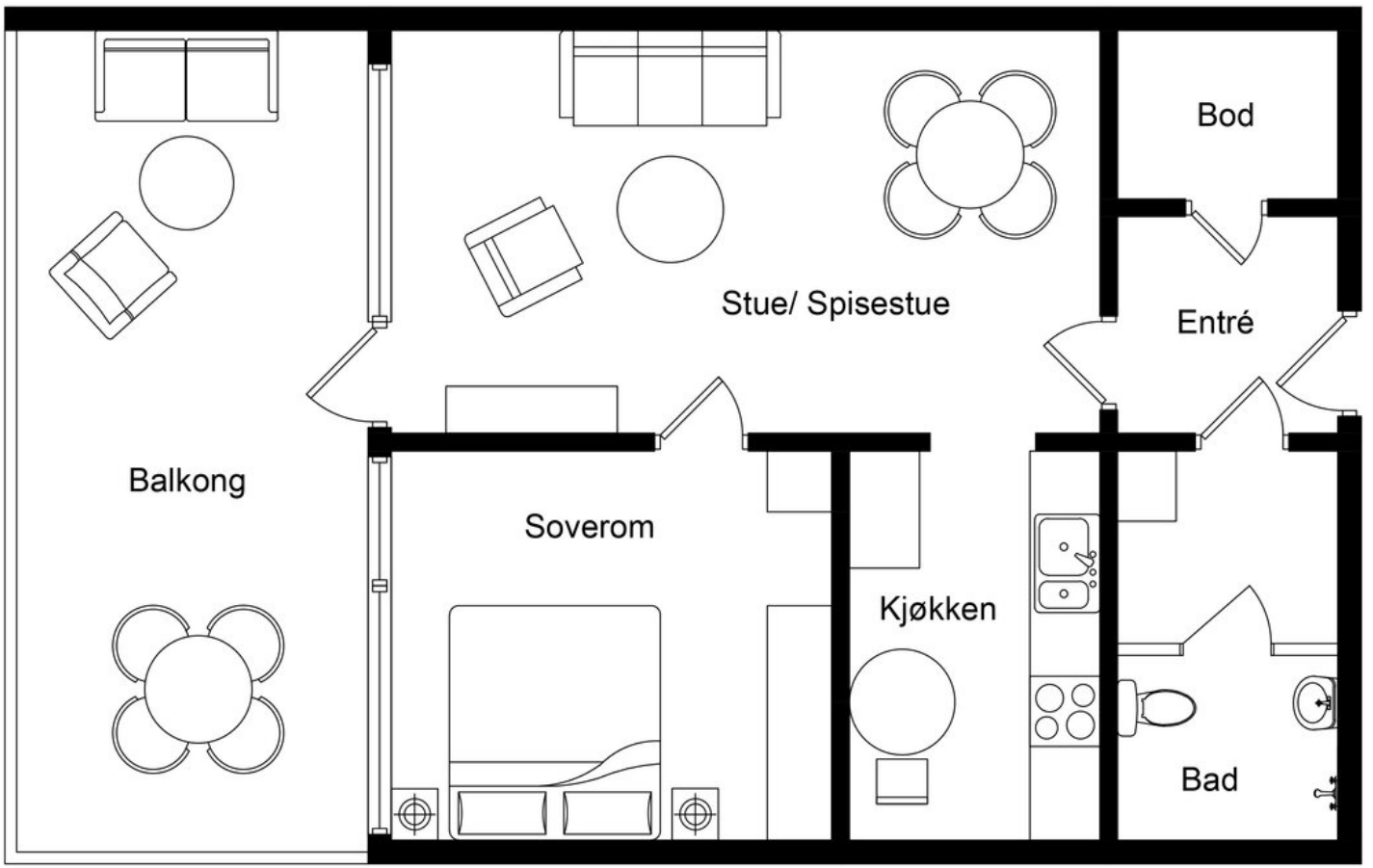
Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 17 kvm. Balkong.

Hetlevikstraumen 5



Forklaring av bilde/rommet






FOTOAUTOMAT











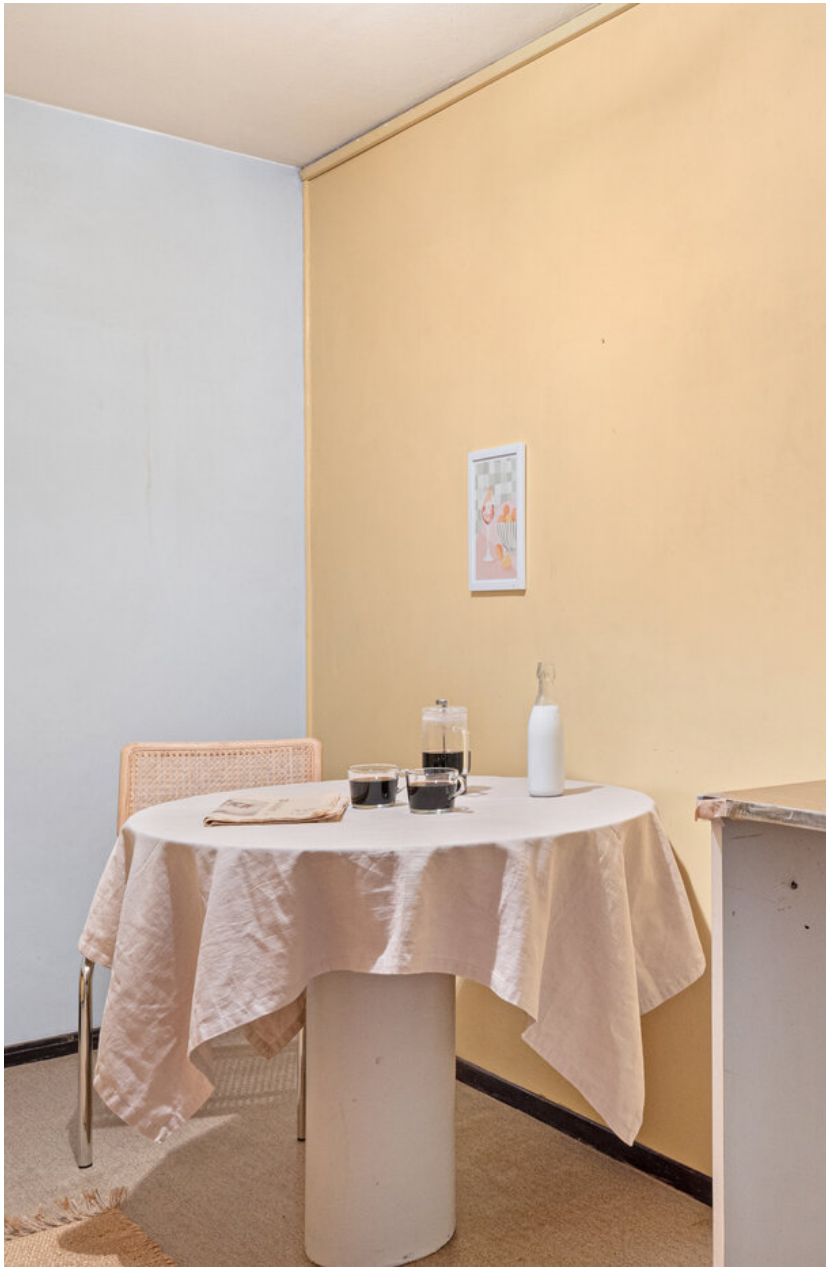





NEW ORLEANS







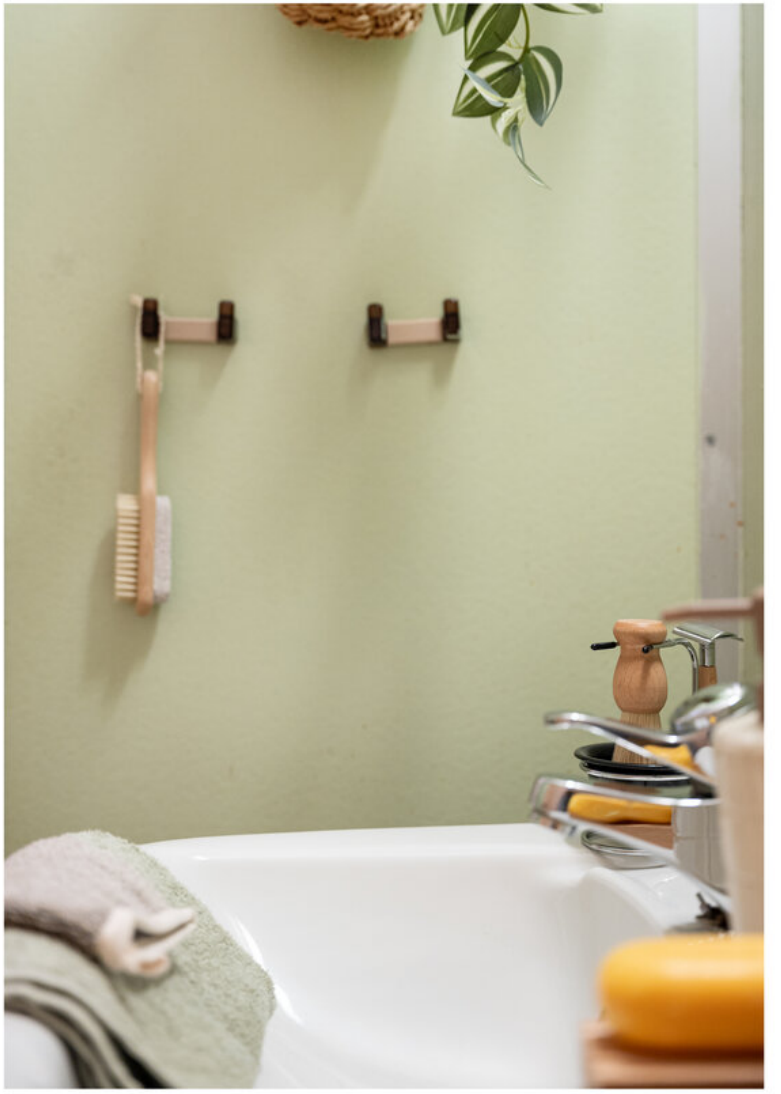



Aarhus
GRAPHIC SHAPES


REISE
KØBENHAVNS
bedste adresser

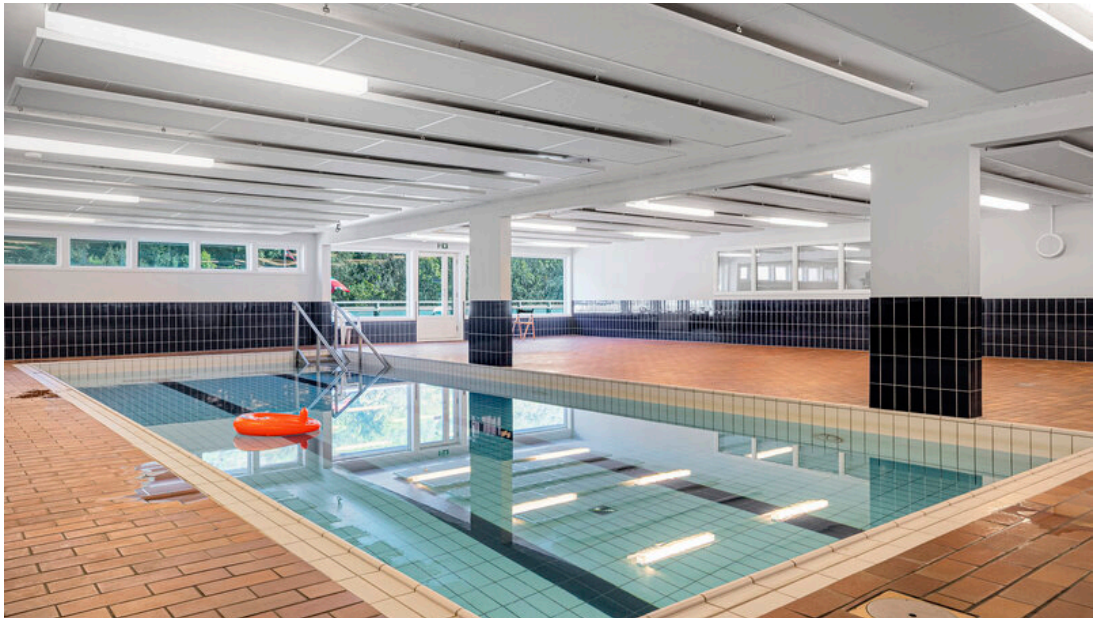




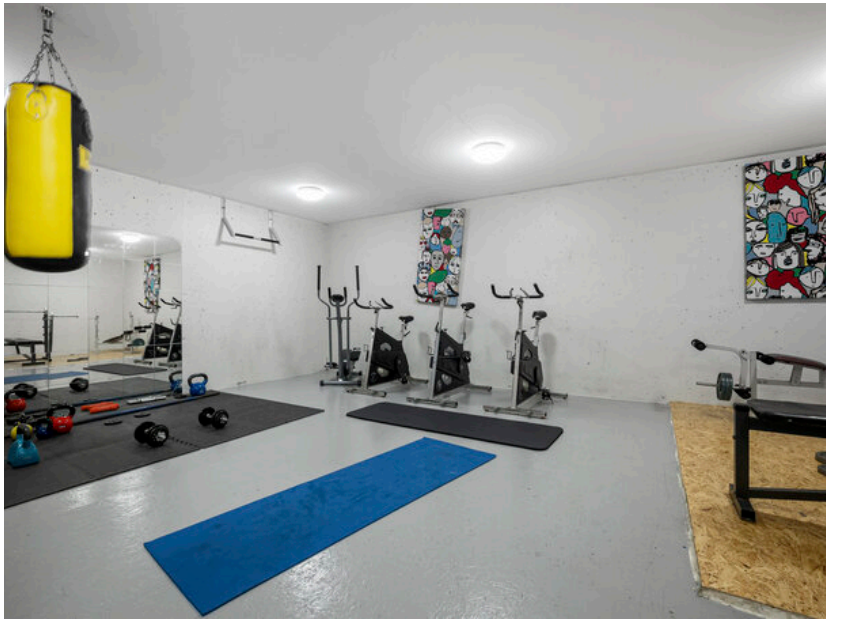












Informasjon

Hetlevikstraumen 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0283/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hetlevikstraumen 5, 5173 LODDEFJORD
Gnr 124, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 5 i Hetlevikstraumen Borettslag, org.nr. 952881469

Selger
Terje Nygaard

Kjøpesum og omkostninger
2 190 000,- (Prisantydning)
110 938,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 300 938,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 302 318,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 311 618,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 17 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer en bod i 2. etasje på ca. 4,2 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne leiligheten ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Leiligheten disponerer én biloppstillingsplass i borettslagets garasjeanlegg.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Bygningssakkyndig
Gisle Børge Johnstad

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong.
- Veggkonstruksjon av tre/betong med tegl og platefasade.
- Vinduer med 2-lags glass fra år 1998.
- Flat takkonstruksjon tekket med asfaltpapp ol.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Overflater og innredning på kjøkken
- Avtrekk på kjøkken
- Bad

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Innvendig vegger
- Innvendig gulv
- Innvendig dører

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.
- Gulvmontert ovn i stue og bad.
- Panelovn i soverom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 941,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, administrasjon og løpende vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men forretningsfører opplyser om at det pt. ikke er vedtatt endring i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 628 735,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 514 939,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.

Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Forretningsfører

AS Eiendomsforvaltning

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett i borettslaget. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og de øvrige andelseierne har en frist på 10 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende etter salg. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 110 938,-pr. 01.12.2024

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 9 465 051,- per 31.12.2024, fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Nordea
Serielån
Rentesats: 5,65% flytende
Planlagt nedbetalt: 2042

Nordea
Annuitetslån
Rentesats: 5,65% flytende
Planlagt nedbetalt: 2031

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 428 773,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
Hver andelseier pålegges 5 timer dugnadsplikt med kr 40,- pr måned.

Andelseierne har imidlertid anledning til å utføre dugnadsarbeidene for en betaling av kr 150,- pr. time.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90024475

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 616 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt eller det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Hetlevikstraumen 5!

En flott andelsleilighet i et veldrevet borettslag. Her bor man sentralt til, men likevel tilbaketrukket i et fint, veletablert område. Et godt borettslag med felles treningsrom, badehall, solarium og garasjeanlegg.

Bergen Vest og Hetlevik generelt er et svært attraktivt og sentralt boområde, uavhengig av hvilken livsfase man befinner seg i. Området er svært populært - mye grunnet den umiddelbare nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene og flotte turområder rett utenfor utgangsdøren. Lyderhorn, Kanadaskogen, Alvøenskogen og Tennebekktjørna er i kort avstand fra boligen og blir mye brukt både til familieturer og joggeturer. Det er også god nærhet til Vadmyra IL, Alvøen med flere fotballbaner og innehall.

Vestkanten Storsenter, som ligger kun 4 minutters kjøring unna, byr på alt man skulle trenge av service- og fasilitetstilbud i hverdagen. Vestkanten er et av Bergens største kjøpesenter med et rikt servicetilbud inkludert søndagsåpen butikk, alt innenfor gang- og sykkelavstand. Ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo landlig og skjermet, samtidig som du befinner deg kun 4 raske minutter med bil fra sentrum av Bergen Vest.

Bussholdeplass ligger kun 3 minutters gange fra boligen, hvor linje 41 går.
Kiwi Hetlevikåsen ligger kun 10 minutters gange unna.

Skoler og barnehager:
- 1,5km Skårungen barnehage (0-5 år)
- 1,8 km Lyngfaret barnehage (1-5 år)
- 2 km Vadmyra barnehage
- 1,7km Bjørndalsskogen skole (1-7.kl)
- 1,8 km Vadmyra skole (1-7.kl)
- 1,8 km Loddefjord skole (1-7.kl)
- 1,7 km Sandgotna skole (8-10. kl)
- 4,9 km Olsvikåsen videregående skole
- 6,5 km Laksevåg videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.12.1979.
Det foreligger også ferdigattest for fasadeendring datert 15.09.1998.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Laksevåg. Gnr 122, 124, 125, og 126, Bjørndalspollen/Haakonsvern, datert 22.10.2001, regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Landskap - Funksjonell strandsone - berøringsgrad 100%
- Sikringssone - M1 Haakonsvern og Knappen - berøringsgrad 77,5%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 40,9%
- Støysone - Haakonsvern skytefelt, gul sone - berøringsgrad 10,9%
- Støysone - vei støy, rød sone - berøringsgrad 25,1%

Reguleringsplaner under arbeid:
- Laksevåg. Gnr. 125, Bnr. 2 m.fl., Haakonsvern orlogsstasjon og Knappen - berøringsgrad 99,9%. Planid. 71850000 - planlegging igangsatt. Planinitiativet omhandler i hovedsak Haakonsvern orlogsstasjon, rv 558 Haakonsvernveien, Forsvarets boliger på gbnr 124/8, samt Forsvarets eiendom på Knappen. Planområdet er regulert i to eldre planer, en for Bjørndalspollen og Haakonsvern (PlanID: 15680000) og en for Knappen (PlanID: 8480000). Det foreslås en sammenslåing av de to planområdene, med en videreføring av avgrensning av planområdene, men i et redusert omfang av planen for Bjørndalspollen og Haakonsvern. Bakgrunn for forslag til redusert planomfang i denne delen av planområdet er de endringer det er lagt opp til i KPA2018 for planens nordligste område, Bjørndalspollen. Dette vurderes å være et utviklingsområde, som bør reguleres i egen prosess. I sørlig del av planområdet foreslås det å legge plangrensen langs Militært forbudsområde i sjø.

Kommunedelplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst 8 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny eier. Disse antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter.

Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".

Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3).

Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 750,-
Gebyr utlegg faktura foto (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura tilstandsrapport (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 635,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 15 900,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 168 145,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. november 2025

Ansvarlig megler

Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Ansvarlig megler

Randi Horstad, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94163630

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hetlevikstraumen 5

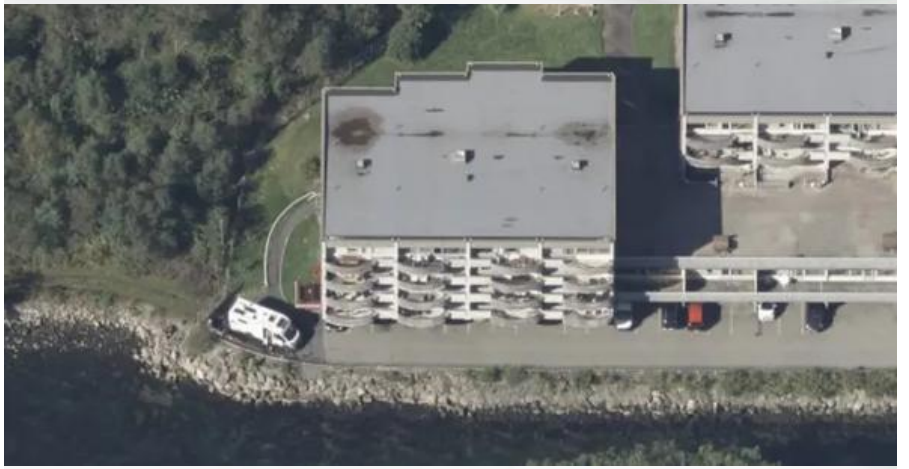
Hetlevikstraumen 5
5173 LODDEFJORD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet 2. etg (H0202)
Byggeår: 1978

BRA: 62 m^2
BRA-i: 58 m^2

Rapportdato: 31.10.2025 (Gyldig til 31.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	8	4	2

Supertakst
GNR: 124 BNR: 8 ANR: 5

Gisle Johnstad
Areal Bygg-Taksering A/S

post@areal-takst.no
90691424

Hetlevikstraumen 5
5173 Loddefjord

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37279

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning :
  - Overflater og innredning
  - Avtrekk
- Våtrom: Bad. :
  - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Øvrig: Innvendig vegger
- Øvrig: Innvendig gulv
- Øvrig: Innvendig dører

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk
- Varmtvannsbereder

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Røykvarsler.
Ingen slukkeapparat registrert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.10.2025

Rapportdato
31.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Terje Nygaard**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Takstmann (nøkkeloppdrag)**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gisle Johnstad**
Firma: **Areal Bygg-Taksering A/S**
Adresse: **Steinsvikkroken 21, 5237 Rådal**
Telefon: **90691424**
Epost: **post@areal-takst.no**

Om bygningssakkyndig:
Byggmester/Takstmann

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hetlevikstraumen 5, 5173 Loddefjord**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **124** Bruksnr: **8** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **5** Leilighetsnr:

Byggeår: **1978** - Byggeår ihht Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet 2. etg (H0202)**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i 2. etg i boligbygg fra år 1978. Originale/eldre overflater/bygningsdeler, kjøkkeninnredning og bad. Oppussing/renovering må påregnes.

Grunnmur av betong. Veggkonstruksjoner av tre/betong med tegl og platefasade. Vinduer med 2-lags glass fra år 1998.
Flat takkonstruksjon tekket med asfaltpapp ol.

Balkong på ca 17,4m². Betonggulv. Rekkverk av metall. Vedlikehold/rengjøring må påregnes.

Etasjeskiller av betong. Gulvflater av fliser, laminat og belegg.
Platevegger/betong med malte flater/tapet og dekortapet.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Slette fronter. Benkeplater av Respatex. Benkebeslag av stål. Åpning for hvitevarer.
Brukslitasje/sår/umoderne.

Bad/sluk fra byggeår. Gulvbelegg. Malte veggflater,- vinyltapet i dusjsone. Hvit vask. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap.
Generell bruk/alderslitasje. Oppgradering må påregnes.

Felles tomt. Asfalterte stikkveier m/parkering. Gressplen/bed med noe beplanting. Parkering for en bil i fellesgarasje.
For øvrig info les rapport

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet 2. etasje	58	58	0	0	17
Bod samme etasje.	4	0	4	0	0
Totalt m²	**62**	**58**	**4**	**0**	**17**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Leilighet 2. etasje	58	55	3	Gang ca 3,7m². Stue ca 21,5m². Soverom ca 13,2m². Kjøkken ca 7,7m². Bad ca 7m².	Bod ca 3,3m² (netto ca 3m²)
Bod samme etasje.	4	0	4		Bod ca 4,2m².
Totalt m²	**62**	**55**	**7**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Balkong ca 17,4m². Betonggulv. Rekkverk av metall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Værslitasje og dels mose. Vedlikehold må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Se over.	

6.2 Vinduer og dører



Brann/lyddør.

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdør: Umalte/malte trekarmer. Dobbelt glass. Produsert i år 1998. Fabrikkmalt adkomstdør. EI 30/40 db. Kikhull i dørblad.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og adkomstdør er byttet i ulike perioder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Vinduer/balkongdør fra år 1998.

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det registreres dels harde tettelister som pga dette kan tette dårlig. Balkongdør trenger vedlikehold/smøring. Forøvrig alminnelig slitasje alder tatt i betraktning. Adkomstdør TG-1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av overnevnte må påregnes.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille av betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på over 30mm, i tillegg til noe lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.4 Kjøkken: Kjøkkeninnredning



Slitt benkeplate.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-3**
Kjøkkeninnredning fra byggeår. Slette fronter. Benkeplater av Respatex. Benkebeslag av stål. Åpning for hvitevarer. Ingen komfyrvakt. Ingen vannstopper. Sår/brukslitasje/umoderne.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Bytte av kjøkkeninnredning må planlegges/påregnes.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	**150 000 - 300 000**

Avtrekk



Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over åpning for komfyr.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	**TG-3**
Fungerte ikke på befaring.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ventilator må byttes.	
Utbedringskostnader avtrekk	**Under 10 000**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Røykvarsler. Ingen slukkeapparat registrert.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.6 Avløpsrør



Noe sen avrenning i kjøkken.

Type avløpsrør	Plast
Plast i andelen.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er noe redusert avrenning fra kjøkkenvask. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan evt utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeår og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør/sluk.	

6.7 Vannledninger



Stoppekraner i skap i kjøkken.

Type anlegg	Kobber
Av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Vannrør er fra byggeår og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran for varmtvann lot seg ikke stenge.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør byttes ved oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.8 Elektrisk



Sotet stikkontakter.





El-skap i felles trappegang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Ikke kontrollerbart, Automatsikringer
Automatsikringer. 7 kurser. 40 amp hovedsikring.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer skiftet. Årstall ikke oppgitt. Innvendig arbeider uten dokumentasjon.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**
Automatsikringer. 7 kurser. 40 amp hovedsikring. El-anlegg ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse/autorisasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person. Generelt anbefales kontrollen før salg, men om dette utføres i regi av ny eier kan det ikke utelukkes avvik med behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er antatt felles varmtvann i bygget.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Antatt felles mekanisk avtrekksystem. Spalteventil i vinduer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Avtrekksventiler med støv. Ventilator startet ikke (se kjøkken)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rens/vedlikehold må påregnes.	

6.11 Våtrom: Bad.



Sluk/belegg fra byggeår.



Slitte flater.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	**TG-3**
Bad/sluk fra byggeår. Gulvbelegg. Malte vegger. Vinyltapet i dusjsone. Hvit vask. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Tørkeskap. Generell bruk/alderslitasje. Tilstøtende vegger mot våtsone i våtrommet er fellesareal/mot nabo slik at hulltaking er foretatt i kjøkken som er et området som ikke er like utsatt for vann. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt i/ved åpnet område.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	**Over 300 000**



Slitte flater.



Generell bruk/alderslitasje.





Ingen utslag i åpnet område på befaring.



Ingen utslag ved stoppekran på befaring.

6.12 Øvrig: Innvendig himling

Beskrivelse
Malt betong/platehimling.
Oppsummering av øvrig **TG-1**
Alminnelig slitasje.

6.13 Øvrig: Innvendig vegger

Beskrivelse
Betong/platevegger med malt tapet/flater. Dekortapet i soverom. Umalt i bod. (bad egen rubrikk)
Oppsummering av øvrig **TG-2**
Generell bruk/alderslitasje. Oppussing må påregnes.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Se over.

6.14 Øvrig: Innvendig gulv

Beskrivelse
Fliser i gang. Laminatgulv i stue. Belegg i soverom, kjøkken og bod. (bad egen rubrikk)
Oppsummering av øvrig **TG-2**
Generell bruk/alderslitasje. Bytte av gulvflater må planlegges/påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Se over.

6.15 Øvrig: Innvendig dører

Beskrivelse
Finerte lettdører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Vedlikehold må påregnes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Se over.

6.16 Øvrig: Oppvarming



Gulvmontert ovn i stue.



Panelovn i soverom.

Beskrivelse
Elektrisk oppvarming. Gulvmontert ovn i stue og bad. Panelovn i soverom. Ingen varmekilder funksjonstestet.

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olsen, Kate Irene	9578-5998-4-3470990	2025-10-24 12:38:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. okt. 2025

Oppdragsnummer
32-0283/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hetlevikstraumen 5, 5173 LODDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Kate Irene Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 1980

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Terje Nygaard

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0283/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Olsen, Kate Irene	2025-10-24

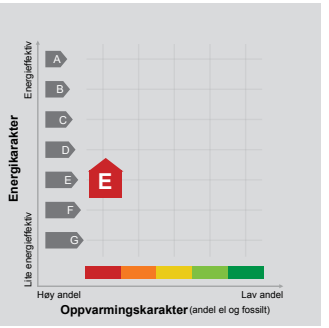
Identifikasjon

bankID Olsen, Kate Irene

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hetlevikstraumen 5
Postnummer	5173
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727770
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-186806
Dato	04.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Hetlevikstraumen 3

Nabolaget Hetlevik - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl....	316 elever, 15 klasser	22 min 1.7 km
Vadmyra skole (1-7 kl.)	236 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Loddefjord skole (1-7 kl.)	168 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Mathopen skole (1-7 kl.)	314 elever, 19 klasser	4 min 2.3 km
Sandgotna skole (8-10 kl.)	395 elever, 46 klasser	20 min 1.7 km
Olsvikåsen videregående skole	430 elever, 26 klasser	10 min 4.9 km
Laksevåg videregående skole	850 elever, 59 klasser	10 min 6.5 km

Offentlig transport

Hetlevikstrømmen	Linje 42, 43, 49	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	14 min 10.6 km
Bergen Flesland		18 min

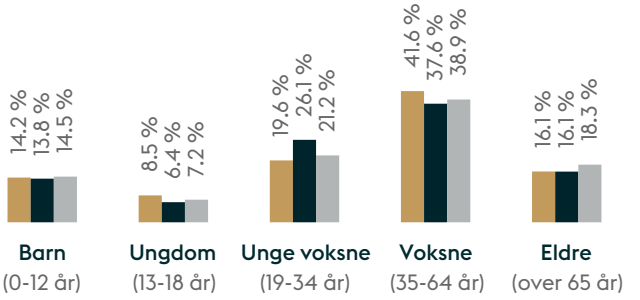
Barnehager

Skårungen barnehage (0-5 år)	42 barn	17 min 1.5 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år)	56 barn	21 min 1.8 km
Espira Eventyrskogen barnehage...	79 barn	23 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Hetlevikåsen	11 min
Joker Vestkanten	20 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hetlevik	938	390
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vadmyra idrettsanlegg	19 min
Hetlevikshøyden Borettslag bal...	15 min
MOVA Bjørge	21 min
SATS Vestkanten	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 83/100



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 2025

Informasjon fra

Forretningsfører

V E D T E K T E R

for

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

§ 1.

Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Hetlevikstraumen Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe bolig ved å erverve boligprosjekt i

VEIM-utbyggingen, boligprosjekt med 80 leiligheter under oppføring på gnr. 24, bnr. 8 av Laksevåg, ifølge godkjennelse gitt Arne Sande A/S:

Byggetillatelse av 21.06.1978, gitt av Byutviklingsseksjonen Bergen Kommune, på grunnlag av byggemelding datert 27.08.1976. Tilsagn og vilkår for lån i Den Norske Stats Husbank, datert 29.03.1978, reg.nr. V. 67381,

og å leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder erverv av garasjeanlegg og aktivitetsrommene i ovennevnte prosjekt) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Forretningskontoret er i Bergen Kommune.

§ 2.

Andeler – ansvar.

Andelene skal være på kr. 400,- (kronerfirehundre). Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3.

Andelseiere.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Dog skal Staten v/Forsvarsdepartementet ha rett til å eie inntil 24 andeler, kfr. lov av 04.02.1960 § 13.2 og dispensasjon gitt av Det Kongelige Kommunal- og Arbeidsdepartement i brev av 02.03.1978.

Disse andeler er knyttet til leilighet:

Nr. 2 type L 2a	Nr. 29 type L 1	Nr. 62 type L 4
Nr. 9 type L 1Sc	Nr. 34 type L 2a	Nr. 63 type L 4s
Nr. 12 type L 2s	Nr. 37 type L 1	Nr. 65 type L 1
Nr. 13 type L 1s	Nr. 38 type L 2a	Nr. 66 type L 4
Nr. 15 type L 2a	Nr. 44 type L 1s	Nr. 70 type L 2a
Nr. 21 type L 1	Nr. 49 type L 1	Nr. 71 type L 4S
Nr. 27 type L 2s	Nr. 50 type L 4	Nr. 72 type L 1sa
Nr. 28 type L 1a	Nr. 59 type L 4a	Nr. 78 type L 4

Ingen andre enn Staten v/Forsvarsdepartementet kan eie mer enn en andel.

Andre enn den som bor eller skal bo i leiligheten, kan ikke erverve andel sammen på annen måte enn ved arv.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom noen av disse ikke bor i leiligheten, anses det som bruksoverlating.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4.

Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Det tilknyttede borettsinnskudd må overdras sammen med andelen.

§ 5.

Godkjennelse av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjennelse dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Styret skal også nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av offentlig kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjennelse når det ellers er saklig grunn til det. Godkjennelse kan – utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefeller eller andre som utgjør en husstand eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjennelse nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig har får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjennelse.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjennelse ikke er nødvendig.

§ 6.

Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett.

Dersom flere andelseiere ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten til samme leilighet, skal tildeling av leiligheten skje etter ansiennitet. Ansiennitet regnes fra konstituerende generalforsamling 14. september 1978, for de som var med å stifte borettslaget. De som erverver leilighet senere, får ansiennitet fra den dato styret godkjenner ervervelsen, jfr. § 5. Dersom to eller flere andelseiere har lik ansiennitet, skal tildeling skje etter loddtrekning.

Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandles i vedtektenes § 5, tredje ledd.

Løsningssummen skal betales innen 14 dager etter at den er endelig fastsatt.

§ 7.

Bruksoverlating.

Bruksoverlating krever samtykke av styret. For øvrig gjelder kapittel 5 i Lov om borettslag av 2003.

§ 8.

Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, for varamedlemmer ett år, dog slik at to av styremedlemmene trer ut hvert år. Gjenvalg kan finne sted.

Staten v/Forsvarsdepartementet har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og kasserer.

§ 9.

Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet gjør ellers lederens stemme utslaget.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, nest siste ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleie.

§ 10.

Firmategning.

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11.

Drift av felles aktivitetsrom.

Styret har ansvaret for driften av felles aktivitetsrom.

Generalforsamlingen fastsetter retningslinjer for utleie og drift av lokalene.

Driftsomkostninger med fradrag av leieinntekter fordeles på andelseierne med 1/80-del på hver og innkalkuleres i husleien.

§ 12.

Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelse til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen en på forhånd varslet frist.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst totredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 13.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 8.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 14.

Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15.

Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 16.

Valgkomite.

For de valg som skal foretas på generalforsamlingen, utarbeider en valgkomité innstilling. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen og skal bestå av tre medlemmer. Valgkomiteen velger selv sin leder.

§ 17

Stemmerett – fullmektig.

Staten v/Forsvarsdepartementet har for sine 24 andeler 1 – én – stemme. For øvrig har hver andel 1 – én – stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig som må ha skriftlig fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel.

§ 18.

Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst totredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19.

Forholdet til borettsloven.

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende borettslov.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 14. september 1978. Sist endret 19. mai 2016.

REGLER FOR PARKERING

i

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

1. Hver beboer med bil, campingvogn, tilhenger eller annet kjøretøy plikter å registrere kjøretøyet hos borettslaget. Dette kan gjøres ved å legge en lapp i styrets postkasse evt. via styret. Dette gjelder også når beboeren skifter kjøretøy og dersom vedkommende har flere kjøretøy.
2. Kjøretøy som beboeren disponeres skal parkere på egen eller leiet parkeringsplass. Fremleie av parkeringsplasser skal bare gjøres av styret. Beboer som ikke har kjøretøy plikter å leie ut sin parkeringsplass gjennom styret. Beboere som har mer enn et kjøretøy plikter å leie parkeringsplass for sitt andre kjøretøy. Ingen beboer (les leilighet) skal disponere mer enn 2 parkeringsplasser. Utlån av parkeringsplasser skal godkjennes av styret. Med parkeringsplass menes garasjeplass eller parkeringsplass ute.
3. Kjøretøy som beboere disponerer, som parkeres utenfor egen eller leiet parkeringsplass kan bli borttauet for eierens regning og risiko. Dette gjelder også for beboere som parkerer på gjesteparkering.
4. Med mindre det gjelder brudd på pkt. 3 ovenfor, vil borttauing av gjesters kjøretøy ikke skje. Skulle gjesteparkeringsplassene være full slik at gjesten må parkere "ulovlig", bør beboeren be gjesten legge en lapp bak frontruten med påskriften: "Gjest hos nr. (leilighet nr. og tlf. nr.)". Gjesten vil da slippe borttauing ved kontroll.
5. Av hensyn til dem som bor i leilighetene omkring øvre gjesteparkeringsplass, er det ulovlig å kjøre inn på plassen i tidsrommet kl. 23.00-07.00. I angjeldende tidsperiode benyttes nedre gjesteparkeringsplass. Personer som bestiller drosje, bes å anmode drosjen om å stanse på nedsiden av blokkene.
6. Bytte av garasjeplasser: Det gis anledning til å bytte en garasjeplass med en annen. Et slikt bytte av garasjeplass må registreres i borettslagets papirer v/forretningsføreren. Eventuell differanse i innskudd mellom innvendig og utvendig parkeringsplass må gjøres opp samtidig. Det gis også anledning til å selge sin parkeringsplass til beboer som ikke har parkeringsplass fra før. Hovedregelen er at en garasjeplassandel alltid må være vedheftet en leilighetsandel. Skriftlig søknad om bytte eller kjøp/salg av garasjeplassandeler sendes til styret.
7. Det er ikke tillatt å leie ut eller låne bort reserverte parkeringsplasser til personer som ikke bor i Hetlevikstraumen Borettslag.
8. Det er ikke tillatt å bruke reservert garasjeplass til parkering av uregistrerte tilhengere eller lignende for så å parkere registrert kjøretøy ute.
9. Det er ikke tillatt å skifte olje eller gjøre andre større arbeider på kjøretøy i garasjeanlegget eller på området ellers. Småting som dekkskift, lyspæreskift og andre mindre ting som ikke medfører fare for tilgrising eller er til sjenanse for andre beboere tillates.
10. Eieren av reservert plass plikter å holde plassen ryddig. Dersom det ikke skjer, vil plassen bli ryddet på eiers regning og ansvar. Dekk kan oppbevares i dekkrom.
11. Den enkelte andelseier har selv ansvar for egen ladestasjon. Ved feil, skader etc. må andelseier selv ta kontakt med Kjell Hansen Elektro AS for reparasjon/utskifting. Eventuelt ny ladestasjon må være av tilsvarende type, eller en som er godkjent av styret for oppkopling til Charge 365 for fakturering. Borettslaget har ansvar for drift, vedlikehold og årlig kontroll av all infrastruktur frem til den enkelte ladestasjon.
12. Parkeringsanlegget skal til en hver tid være låst.
13. Det er ikke tillatt å parkere i parken.
14. Det kan oppstå situasjoner der det er nødvendig for styret å omdisponere deler av garasjeplassene/carportene, og det gjelder i følgende tilfeller:
    - Det kommer nye bygningsforskrifter/brannforskrifter.
    - Det er nødvendig dersom nødvendige bygningstekniske installasjoner krever plass.

    Andelseier forplikter seg til å gjøre dette kjent for eventuell ny eier.

Vedtatt av Styret 25. september 1984. Forandret 25. mai 1993, 18. februar 2010, 4. november 2014, 17. juni 2021, 15. august 2021 og 8. november 2023.

HUSORDENSREGLER

for

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

I. Alminnelige ordensregler.

1. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt. Det er i beboernes egen interesse å sørge for at alt husarbeid som utføres i egen leilighet eller i felles-rommene og som kan medføre støy, blir utført slik at det ikke sjenerer andre. Det samme gjelder musikk og bruk av radio og fjernsyn. Etter kl. 23.00 skal det være ro i huset. Boring og banking må ikke finne sted i tidsrommet kl. 20.00-08.00, kl. 18.00-08.00 på lørdager. Banking og boring er ikke tillatt på søndager. Ved selskapsaftener skal det vises hensyn til beboere i de tilstøtende leiligheter.
2. Hund eller katt må ikke holdes uten etter forutgående skriftlig samtykke fra borettslaget. Samtykket kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medføre ulempe. Lufting av hund eller andre husdyr i parkområdet er ikke tillatt. De vedtatte retningslinjer for husdyr må nøye overholdes.
3. Ekstra leilighetsnøkler må bare anskaffes med borettslagets vitende, og skal ved fraflytning leveres borettslaget uten vederlag.
4. Gatedørene og dørene til garasjeanlegget skal alltid være låst.
5. Utelyset bør brenne i den mørke årstid.

II. Bruken av fellesrom.

6. Fellesrommene må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for.
7. Felles aktivitetsrom med dusj, badstue og svømmebasseng kan benyttes av beboerne etter nærmere retningslinjer.
8. Gårdsplasser, friarealer, trappeganger og avsatser skal til enhver tid holdes ryddige. Beboerne må ikke oppta plassen med uvedkommende ting, som kasser, sykler, ski etc. Disse tingene skal plasseres på de steder som til enhver tid måtte bli anvist av borettslaget. Unødvendig opphold i ganger og garasjer må ikke skje.
9. Opphenging og tørk av tøy på fellesarealer er ikke tillatt over høyde av rekkverket.
10. Etter hver gangs bruk skal fellesarealene ryddes og rengjøres.
11. All banking av matter, løpere og lignende skal foregå på gårdsplassen eller på et av borettslaget nærmere anvist sted. På altaner eller i vinduer må slik banking ikke skje.
12. Alt boss anbringes på anvist plass.

III. Bruken av leiligheten.

13. Beboerne er ansvarlig for at leiligheten med utrom til enhver tid er i ren og ordentlig stand.
14. Beboeren er ansvarlig for at også hans husstand følger husordensreglene.
15. All skade på leiligheten med tilbehør, herunder knuste ruter skal erstattes av beboeren.

16. Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang, hovedtrapp eller lignende.
17. Engangsgriller og kullgriller er ikke tillatt. Det skal tas hensyn til andre beboere når man griller. Beboere henstilles til å bruke hagegrillen frem for grilling på egen altan.

Vedtatt av Styret 16. oktober 1978. Forandret 28. januar 1987, 18. februar 2010 og 18. august 2021.

H U S D Y R H O L D

i

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

1. Anskaffelse av husdyr skjer etter innvilget søknad fra styret.
2. Unødig lufting av husdyr må ikke finne sted på borettslagets område.
3. Enhver eier plikter å fjerne dyrets ekskrementer omgående.
4. Klager på husdyr meddeles styret som skal undersøke forholdet og eventuelt utferdige skriftlig klage til vedkommende husdyreier.
   Dersom klagen ved annen gangs varsel ikke taes til følge, kan styret forlange husdyret fjernet fra borettslaget.
5. Forøvrig gjelder politivedtekter for Bergen Kommune vedtatt av Bergen Bystyre 15. mai 1972, godkjent av Justisdepartementet og trådt i kraft 21. mars 1973.

UTDRAG AV POLITIVEDTEKT FOR BERGEN KOMMUNE VEDTATT AV BERGEN BYSTYRE 15. MAI 1972, GODKJENT AV JUSTISDEPARTEMENTET OG TRÅDT I KRAFT 21. MARS 1973:

OM HUNDER

§ 41 Hunder som er sinte eller biske eller bruker å gjø mot, fare mot eller følger etter folk, dyr eller kjøretøyer eller på annen måte volder støy eller ulempe, skal eieren eller besitteren holde bundet, forsynt med forsvarlig munnkurv eller holde borte fra offentlig sted. Det samme gjelder hunder og andre dyr som er farlige på grunn av størrelse eller rase.

Politiet kan gi nødvendig pålegg til sikring av at bestemmelsene i første ledd overholdes.

Den som fører hund på gate, veg, fortau, lekeplass, i parkanlegg o.l., plikter uoppholdelig å fjerne ekskrementer hunden legger etter seg der.

Det er ikke tillatt å overlate til barn å føre hund som det på grunn av størrelse eller gemytt kan være vanskelig å ha full kontroll over.

§ 42 Enhver eier eller besitter av hund skal holde hunden i bånd eller forsvarlig innestengt eller inngjerdet i tiden fra 1. april-31. oktober (jfr. vedtekt gitt i medhold av lov av 9.7.1926 § 3).

På gater, veier, fortau, offentlig anlegg og plasser og i skiløyper skal hund holdes i bånd hele året.

Unntatt fra bestemmelsene i denne paragraf er hunder som sammen med eier eller besitter følger buskap som hundeeieren eller besitteren har ansvaret for, hund som følger eier eller besitter under lovlig jakt, samt politiets og redningstjenestens hunder når disse anvendes i tjeneste eller under opplæring.

Hunder som går løs i strid med bestemmelsene i denne eller foregående paragraf, kan politiet ta i forvaring og selge eller avlive hvis eieren eller besitteren ikke innen 3 dager etter at han er varslet personlig eller ved kunngjøring i avis, henter hunden og dekker de omkostninger som er gått med.

FRA LOV OM HUNDEAVGIFT AV 26. JUNI 1925:

§ 7 Enhver hund skal bære halsbånd forsynt med eierens navn og fullstendig adresse. Politiet kan foranstalte hund som går løs uten sådant halsbånd, optatt. Hunden blir i tilfelle å behandle som hittegods, og hvis eieren ikke er kjent eller melder seg efter en av politiet bekjentgjort kortere frist, å drepe eller selge.

Vedtatt av Styret 25. september 1984. Forandret 25. mai 1993.

Til andelseiere i
Hetlevikstraumen Borettslag

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Hetlevikstraumen Borettslag avholdes mandag 31. mars 2025 kl. 19:00 i Forsamlingslokalet, Hetlevikstraumen 3

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
   b. Valg av møteleder og protokollvitner
   c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. **Regnskap for 2024**
3. **Fastsettelse av styrets godtgjørelse**
   Styret forslår at honorarene indeksreguleres (3,6 %).
4. **Forslag fra div. andelseiere om brannforebyggende tiltak**
   Se saksvedlegg.
5. **Valg**

Bergen, 19. mars 2025

Styret i Hetlevikstraumen Borettslag

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

F U L L M A K T

Undertegnede _____, leilighet nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)

gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling i Hetlevikstraumen Borettslag mandag 31. mars 2025.

_____ _____ _____
(sted) (dato) (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2025-02-21
BankID Signing
Carl B. Nygaard
2025-02-21
BankID Signing
Pål-André Larsen
2025-02-24
BankID Signing
Åge U. Jensen
2025-02-25
BankID Signing
Marianne Ledahl
2025-02-25

ÅRSREGNSKAP 2024

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2024	2023
Leieinntekter		4 999 968	5 347 620
Annen driftsinntekt		139 480	134 391
Sum driftsinntekter		5 139 448	5 482 011
Vedlikehold	2	712 998	148 465
Regnskaps- og forretningsførsel	3	168 286	161 155
Styrehonorarer	3	160 798	156 000
Forsikringspremie		339 471	297 500
Kommunale avgifter		901 501	832 042
Lønnskostnad	3	43 724	32 949
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		101 967	101 967
Annen driftskostnad	3	1 648 644	1 592 308
Sum driftskostnader		4 077 389	3 322 386
Driftsresultat		1 062 059	2 159 624
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		6 634	3 756
Annen finansinntekt		31 951	29 503
Annen rentekostnad		671 871	534 591
Resultat av finansposter		-633 287	-501 332
Resultat før skattekostnad		428 773	1 658 293
Resultat		428 773	1 658 293
Årsresultat		428 773	1 658 293
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		428 773	1 658 293
Sum overføringer	4	428 773	1 658 293

BALANSE

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

EIENDELER		2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	28 540 240	28 642 207
Sum varige driftsmidler		28 540 240	28 642 207
Sum anleggsmidler		28 540 240	28 642 207
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		20 058	78 007
Andre kortsiktige fordringer		708 464	672 602
Sum fordringer		728 522	750 609
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	127 524	123 699
Sum omløpsmidler	8	856 046	874 308
Sum eiendeler		29 396 286	29 516 515

BALANSE

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD		2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 80 á 400		32 000	32 000
Sum innskutt egenkapital		32 000	32 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		14 283 408	13 854 635
Sum opptjent egenkapital		14 283 408	13 854 635
Sum egenkapital	4	14 315 408	13 886 635
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	6	5 307 527	5 307 527
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	9 465 051	10 077 470
Sum annen langsiktig gjeld		14 772 578	15 384 997
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	124 495	92 537
Leverandørgjeld		72 731	91 325
Skyldig offentlige avgifter		1 210	731
Annen kortsiktig gjeld		109 864	60 290
Sum kortsiktig gjeld	8	308 300	244 883
Sum gjeld		15 080 878	15 629 880
Sum egenkapital og gjeld		29 396 286	29 516 515

Bergen, 21.02.2025

Carl B. Nygaard
styreleder

Åge U. Jensen
nestleder

Pål-André Larsen
styremedlem

Marianne Ledahl
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger
Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Kjell Hansen Elektro AS	514 151,41
Lockit AS	42 097,00
Rentokil Initial Norge AS	35 272,05
Vestland Vaktmester AS	24 566,25
Windsor Door A/S	16 403,74
Cytox AS	13 821,87
AS Elektroinstallasjon	13 725,00
Egenandel forsikring	10 000,00
Atra AS	7 437,50
Everlite AS	4 048,00
Låssenteret AS	2 242,40
Teknisk Industrivern AS	1 613,75
	685 378,97

Vedlikehold/drift basseng

Vestland Vaktmester AS	27 617,13
	27 617,13

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	160 798
Forretningsførsel	131 994
Regnskapshonorar	36 292
Revisjonshonorar	20 063
Dugnad	18 450
Arbeidsgiveravgift	25 274

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Det er ingen heltidsansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning i h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	32 000	13 854 635	13 886 635
Årets resultat		428 773	428 773
Pr. 31.12.2024	32 000	14 283 408	14 315 408

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	28 897 124	59 544	28 956 668
= Anskaffelseskost 31.12.24	28 897 124	59 544	28 956 668
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	356 884	59 544	416 428
= Bokført verdi 31.12.24	28 540 240	0	28 540 240
Årets ordinære avskrivninger	101 967		101 967
Økonomisk levetid	15 år	5 år	

Borettslagseiendommer avskrives ikke, jfr. forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Note 6 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2024:	9 465 051
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2024: *	5 307 527
Bokført verdi av pantobjekt:	28 540 240

*) Pantsikret tinglyst beløp 5 295 527

Virkelig verdi av pantsatte eiendeler er betydelig høyere enn bokført verdi av borettslagets gjeld.

A.

Året for låneopptak:	2012
Kreditor:	Nordea
Rente:	6,15 %
Nedbetalt:	2042

Avdrag kr 466 800 pr. år. Serielån.

Opprinnelig lån	14 000 000
Gjeld pr 01.01.2024	8 748 500
Årets avdrag	-466 800
Gjeld pr 31.12.2024	8 281 700

B.

Året for låneopptak:	2021
Kreditor:	Nordea
Rente:	6,15 %
Nedbetalt:	2031

Terminbeløp 2025 kr 224 536. Annuitetslån.

Opprinnelig lån	1 700 000
Gjeld pr 01.01.2024	1 328 970
Årets avdrag	-145 619
Gjeld pr 31.12.2024	1 183 351

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 6 296 195

Note 7 Kassekreditt

Borettslaget har en kassekreditt på kr 500 000 i Nordea. Belastet pr. 31.12.: 124 494

Note 8 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2024	629 425
Årets resultat	428 773
Tilbakeført avskrivning	101 967
Avdrag lån	-612 419
Disponible midler pr. 31.12.2024	547 745

Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	856 046
Kortsiktig gjeld	-308 300
	547 745

Note 9 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er fra kr 110 938 til kr 128 200 og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

Det er ikke beregnet økning av avdrag på fellesgjelden i h.t. nedbetalingsplan, og således heller ingen økning av felleskostnadene som følge av dette.

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

		2024	2023
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter andeler	-4 999 968,00	-5 347 620,00
		-4 999 968,00	-5 347 620,00
Annen driftsinntekt			
3602	Leieinntekter lokale	-4 500,00	-18 800,00
3603	Ladestasjoner	-128 737,54	-101 592,14
3604	Andre driftsinntekter	-4 681,80	-12 398,42
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-1 560,60	-1 600,00
		-139 479,94	-134 390,56
Vedlikehold			
6600	Vedlikehold bygninger	685 378,97	126 417,37
6601	Vedlikehold/drift badeanlegg	27 619,13	22 047,50
		712 998,10	148 464,87
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	131 993,75	126 918,75
6706	Regnskapshonorar	36 292,00	34 236,00
		168 285,75	161 154,75
Styrehonorarer			
5330	Styrehonorarer	160 798,00	156 000,00
		160 798,00	156 000,00
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	339 470,99	297 500,16
		339 470,99	297 500,16
Kommunale avgifter			
7750	Kommunale avgifter	901 500,57	832 042,21
		901 500,57	832 042,21
Lønnskostnad			
5010	Dugnad	18 450,00	9 600,00
5400	Arbeidsgiveravgift	25 274,00	23 349,36
		43 724,00	32 949,36
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
6000	Avskrivning fast eiendom	101 967,00	101 967,00
		101 967,00	101 967,00
Annen driftskostnad			
6341	Strøm	219 332,16	248 549,99
6342	Strøm badeanlegg/elbil-lading	359 559,23	365 505,44
6360	Renhold	98 199,68	140 569,99
6399	Vaktmestertjenester	310 222,33	216 411,26
6553	Kabel-TV/bredbånd	599 547,84	563 066,88
6701	Revisjonshonorar	22 063,00	25 063,00

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

		2024	2023
6800	Kontorrekvisita	0,00	681,14
6890	Andre kontorkostnader	10 057,10	14 917,75
6907	Datakommunikasjon	17 461,82	7 200,63
6940	Porto	1 968,00	2 093,00
7770	Bankomkostninger	10 233,40	8 248,70
7798	Andre driftskostnader	-0,36	0,00
		1 648 644,20	1 592 307,78
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-3 474,07	-2 394,62
8055	Renteinntekt kundefordringer	-3 159,49	-1 361,54
		-6 633,56	-3 756,16
Annen finansinntekt			
8070	Andre finansinntekter	-494,00	0,00
8079	Andre finansinntekter	-31 457,00	-29 503,00
		-31 951,00	-29 503,00
Annen rentekostnad			
8151	Rentekostnader	661 454,00	523 935,15
8154	Renter/provisjon kassekreditt	10 417,13	10 655,57
		671 871,13	534 590,72
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	428 772,76	1 658 292,87
		428 772,76	1 658 292,87

BALANSE - SPESIFIKASJON

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

		2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1100	Bygninger	16 439 841,00	16 439 841,00
1101	Rehabilitering	9 949 765,33	9 949 765,33
1102	Ladeanlegg	1 172 616,00	1 274 583,00
1150	Tomter	680 000,00	680 000,00
1250	TV-system	298 018,00	298 018,00
		28 540 240,33	28 642 207,33
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	20 058,00	78 007,00
		20 058,00	78 007,00
Andre kortsiktige fordringer			
1501	Fordring andelshaver	128 750,00	128 750,00
1579	Andre kortsiktige fordringer	82 574,40	0,00
1743	Forskuddsbetalt forsikring	276 819,75	247 197,74
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	220 319,52	296 653,92
		708 463,67	672 601,66
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1398	Mellomregning skattetrekk	702,00	361,00
1921	Bank 6501.09.54244	36,08	34,94
1922	Bank 3624.07.04069	28 719,79	28 324,39
1923	Bank 3624.74.94299	98 066,01	94 979,01
		127 523,88	123 699,34
Andelskapital 80 á 400			
2000	Andelskapital	-32 000,00	-32 000,00
		-32 000,00	-32 000,00
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-14 283 407,81	-13 854 635,05
		-14 283 407,81	-13 854 635,05
Borettsinnskudd			
2030	Borettsinnskudd	-5 307 527,00	-5 307 527,00
		-5 307 527,00	-5 307 527,00
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2221	Lån Nordea 6501.80.52029	-8 281 700,00	-8 748 500,00
2223	Lån Nordea 6501.82.08703	-1 183 351,00	-1 328 970,00
		-9 465 051,00	-10 077 470,00
Gjeld til kredittinstitusjoner			
1920	Bank 6501.05.13523	-124 494,83	-92 536,69
		-124 494,83	-92 536,69

BALANSE - SPESIFIKASJON

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

		2024	2023
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-72 731,24	-91 325,23
		-72 731,24	-91 325,23
Skyldig offentlige avgifter			
2600	Skattetrekk	-702,00	-361,00
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	-508,00	-370,36
		-1 210,00	-731,36
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-31 801,00	-41 477,00
2950	Påløpne rentekostnader	-58 000,00	0,00
2982	Avsetning revisjonshonorar	-20 063,00	-18 438,00
2999	Annen kortsiktig gjeld	0,00	-375,00
		-109 864,00	-60 290,00

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Hetlevikstraumen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hetlevikstraumen Borettslag som viser et overskudd på NOK 428 773. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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: IEQXO-ZO1SB-N2S0Z-OGHB3-Z5NOB-8FSSY

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

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.

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

Bergen, 3. mars 2025
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IEQXO-ZO1SB-N2S0Z-OGHB3-Z5NOB-8FSSY

PENNEO

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."

Nesheim, Rune
Partner
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-742421
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-03 11:48:52 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IEQXO-ZO1SB-N2S0Z-OGHB3-ZSNOB-8FSSY

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

LIKVIDITETSBUDSJETT
2025

Hetlevikstraumen Borettslag

INNBETALINGER	
Leieinntekter	4 999 968
Andre inntekter	160 000
Debitorer	20 058
Sum innbetalinger	**5 180 026**

UTBETALINGER	
Vedlikehold	500 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	45 000
Styrehonorar	161 000
Strøm	600 000
Renhold/vaktmestertjenester	420 000
Kabel-TV/bredbånd	440 000
Revisjon	23 000
Regnskaps- og forretningsførsel	175 000
Forsikring	400 000
Kommunale avgifter	1 050 000
Andre kostnader	40 000
Lån (renter og avdrag)	1 190 155
Kreditorer	21 958
Sum utbetalinger	**5 066 113**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2025 *	3 028
Likviditetsendring	113 913
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2025	**116 941**

Foreslått leieregulering	0 %	0

*) Inkl. styrekonti

18.03.2025

Brannforebyggende tiltak

Styret skal sørge for at fellesarealene har fungerende brannvarslingsanlegg, røykvarslere og slokkeutstyr.

På et punkt strekker ansvaret seg inn i boenhetene:

- Styret skal minne beboerne på at de må ha fungerende røykvarslere og brannslokkingsutstyr.
- Ovennevnte skal være med i HMS plan.

Forslag til vedtak:

Styret må umiddelbart sørge for at Ovennevnte blir utført

Astrid Østhus Sjursen (s)

Vibeke Mullen (s)

Danilo Suarez(s)

Årsrapport Hetlevikstraumen Borettslag 2024

Vedlikehold og dugnad

- Hage har blitt oppgradert, det er blitt fjernet en del trær og gamle grener/busker.
- All belysning inne i borettslaget er skiftet til LED, de fleste med bevegelsessensor. Dette medfører redusert strømbruk og lengre levetid på lyskilden.
- Borettslaget har inngått ny avtale med Telenor om leveranse av fiberbredbånd, med helt ny fiberinfrastruktur. Avtalen løpet i fem år, og etter dette eier borettslaget den nye fiberinfrastrukturen og står fritt til å velge ny leverandør. Kabel-TV-andel på husleie vil bli justert ned i løpet av året.
- Sykkelbod og trimrom er malt og oppgradert med nytt utstyr.
- Cytox melder om at det har vært lite skadedyr i borettslaget (rotter/mus).
- Det er blitt vurdert installering av solceller på takene i borettslaget. I dag er dette ikke regningssvarende (pga. prisgaranti og den nye fastprisavtalen som regjering foreslår). Solceller vil bli vurdert på nytt når taket skiftes, dette er i dag ikke nødvendig, men teknisk tilstand på taket vurderes fortløpende.
- Det er montert nye lamper på vegg innerst i selskapslokalet.
- Varmekabler innerst i selskapslokalet er fikset.
- Det har vært avholdt høst- og vårdugnad.
- Container er satt opp ved rydding.

Annet

Det er gått tre vernerunder i borettslaget.

Det er avholdt styremøter hver måned med unntak av juli måned.

Det har i perioden vært rolig i borettslaget.

Styresammensetning og valg

Styret har bestått av Carl B. Nygaard (leder), Åge U. Jensen (nestleder), Pål-André Larsen (kasserer), Marianne Ledahl og varamedlemmene Sofie Kvernevik (flyttet) og Stig Bakken.

Åge U. Jensen og Marianne Ledahl er på valg. I tillegg skal det velges to varamedlemmer og valgkomite.

Samtlige (unntatt Sofie Kvernevik) tar gjenvalg.

Valgkomiteen fremlegger evt. innstilling på generalforsamlingen.

Styret

Overdragelser f.o.m. 01.04.2024

Hetlevikstraumen Borettslag

a-s Eiendomsforvaltning

Antall overdragelser: 8

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)eier	Forrige (l)eier	Rom	Areal	Pris
01.05.2024	60	Hetlevikstraumen 1	Teka G. Beraki	Sjur Evensen	3	74,0	2 660 000,00
01.05.2024	68	Hetlevikstraumen 5	Caroline Thevanathan og John-T. Tham	Shanthya Thevanathan	2	61,0	
01.08.2024	52	Hetlevikstraumen 3	Rebekka Dal Andersen	Alan Amin og Deedar Samko Abdulhame	3	74,0	2 825 000,00
01.10.2024	26	Hetlevikstraumen 3	Stian Opsahl Vilnes	Einar Vilnes	2	50,0	
01.11.2024	73	Hetlevikstraumen 3	Didrik Thiis Loftstad	Sofie Kvernevik	3	74,0	3 000 000,00
01.03.2025	33	Hetlevikstraumen 5	Kristine Geitun Draugsvoll	Patrick Lilletvedt og Charlene Mejia	3	74,0	3 500 000,00
01.03.2025	68	Hetlevikstraumen 5	Eirik Kalleklev Hegedus	Caroline Thevanathan og John-T. Tham	2	61,0	2 900 000,00
01.05.2025	79	Hetlevikstraumen 5	Freshte Mohammadi	Ester K. Gatland	2	50,0	2 750 000,00

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

Protokoll fra ordinær generalforsamling 31. mars 2025

År 2025 den 31. mars kl. 19.00 ble ordinær generalforsamling avholdt i Forsamlingslokalet, Hetlevikstraumen 3.

1. Konstituering

Tilstede var 15 andelseiere, enten personlig eller ved fullmakt, samt forretningsfører.

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Carl B. Nygaard.

Til å underskrive generalforsamlingsprotokollen ble valgt Carl B. Nygaard og Stig Bakken.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelse og varsel. Generalforsamlingen ble deretter erklært for lovlig satt.

2. Regnskap for 2024

Regnskapet ble referert av forretningsfører som også leste revisors beretning. Regnskapet ble godkjent og fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

Forslag til likviditetsbudsjett for 2025 ble referert og tatt til etterretning.

3. Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse for 2024 ble besluttet indeksregulert med 3,6 % til kr 48 656 til lederen, kr 38 079 til kasserer og kr 35 434 til nestleder og styremedlem.

Varamedlemmenes godtgjørelse ble fastsatt til kr 528 per møte.

4. Forslag fra div. andelseiere om brannforebyggende tiltak

Styret orienterte om at det kommer nye røykvarslere i fellesarealer, og de vil komme med en påminnelse til andelseierne om batteriskifte i leilighetenes røykvarslere mot slutten av året.

5. Valg

Åge U. Jensen og Marianne Ledahl ble gjenvalgt som styremedlemmer for to år.

Som varamedlemmer ble valgt Kine Claudius og Stig Bakken for ett år.

Som medlemmer av valgkomiteen ble valgt Laila Fjeldstad Larsen, Per Helge Rødal og Tarald Farnes.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f4e21c23-3d4d-4b43-a51e-6b67fa1c907f
visma sign
www.vismasign.com

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.30.



Carl B. Nygaard

Stig Bakken

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signeret / Elektronisk undertegnet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f4e21c23-3d4d-4b43-a51e-6b67fa1c907f

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Stig Bakken
ac04ea02-7f24-41e1-a58a-9a8ea856e7f8 - 2025-04-02 11:00:56 UTC +03:00
BankID - e42bc744-4e1d-429f-89b6-a52f63ae10e - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	livhedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signeret / Elektronisk undertegnet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f4e21c23-3d4d-4b43-a51e-6b67fa1c907f

visma sign
www.vismasign.com

Til andelseiere i
Hetlevikstraumen Borettslag

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Hetlevikstraumen Borettslag avholdes mandag 31. mars 2025 kl. 19:00 i Forsamlingslokalet, Hetlevikstraumen 3

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
   b. Valg av møteleder og protokollvitner
   c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. **Regnskap for 2024**
3. **Fastsettelse av styrets godtgjørelse**
   Styret forslår at honorarene indeksreguleres (3,6 %).
4. **Forslag fra div. andelseiere om brannforebyggende tiltak**
   Se saksvedlegg.
5. **Valg**

Bergen, 19. mars 2025

Styret i Hetlevikstraumen Borettslag

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

F U L L M A K T

Undertegnede _____, leilighet nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)

gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling i Hetlevikstraumen Borettslag mandag 31. mars 2025.

_____ _____ _____
(sted) (dato) (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2025-02-21
BankID Signing
Carl B. Nygaard
2025-02-21
BankID Signing
Pål-André Larsen
2025-02-24
BankID Signing
Åge U. Jensen
2025-02-25
BankID Signing
Marianne Ledahl
2025-02-25

ÅRSREGNSKAP 2024

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2024	2023
Leieinntekter		4 999 968	5 347 620
Annen driftsinntekt		139 480	134 391
Sum driftsinntekter		5 139 448	5 482 011
Vedlikehold	2	712 998	148 465
Regnskaps- og forretningsførsel	3	168 286	161 155
Styrehonorarer	3	160 798	156 000
Forsikringspremie		339 471	297 500
Kommunale avgifter		901 501	832 042
Lønnskostnad	3	43 724	32 949
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		101 967	101 967
Annen driftskostnad	3	1 648 644	1 592 308
Sum driftskostnader		4 077 389	3 322 386
Driftsresultat		1 062 059	2 159 624
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		6 634	3 756
Annen finansinntekt		31 951	29 503
Annen rentekostnad		671 871	534 591
Resultat av finansposter		-633 287	-501 332
Resultat før skattekostnad		428 773	1 658 293
Resultat		428 773	1 658 293
Årsresultat		428 773	1 658 293
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		428 773	1 658 293
Sum overføringer	4	428 773	1 658 293

BALANSE

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

EIENDELER		2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	28 540 240	28 642 207
Sum varige driftsmidler		28 540 240	28 642 207
Sum anleggsmidler		28 540 240	28 642 207
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		20 058	78 007
Andre kortsiktige fordringer		708 464	672 602
Sum fordringer		728 522	750 609
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	127 524	123 699
Sum omløpsmidler	8	856 046	874 308
Sum eiendeler		29 396 286	29 516 515

BALANSE

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD		2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 80 á 400		32 000	32 000
Sum innskutt egenkapital		32 000	32 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		14 283 408	13 854 635
Sum opptjent egenkapital		14 283 408	13 854 635
Sum egenkapital	4	14 315 408	13 886 635
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	6	5 307 527	5 307 527
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	9 465 051	10 077 470
Sum annen langsiktig gjeld		14 772 578	15 384 997
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	124 495	92 537
Leverandørgjeld		72 731	91 325
Skyldig offentlige avgifter		1 210	731
Annen kortsiktig gjeld		109 864	60 290
Sum kortsiktig gjeld	8	308 300	244 883
Sum gjeld		15 080 878	15 629 880
Sum egenkapital og gjeld		29 396 286	29 516 515

Bergen, 21.02.2025

Carl B. Nygaard
styreleder

Åge U. Jensen
nestleder

Pål-André Larsen
styremedlem

Marianne Ledahl
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger
Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Kjell Hansen Elektro AS	514 151,41
Lockit AS	42 097,00
Rentokil Initial Norge AS	35 272,05
Vestland Vaktmester AS	24 566,25
Windsor Door A/S	16 403,74
Cytox AS	13 821,87
AS Elektroinstallasjon	13 725,00
Egenandel forsikring	10 000,00
Atra AS	7 437,50
Everlite AS	4 048,00
Låssenteret AS	2 242,40
Teknisk Industrivern AS	1 613,75
	685 378,97

Vedlikehold/drift basseng

Vestland Vaktmester AS	27 617,13
	27 617,13

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	160 798
Forretningsførsel	131 994
Regnskapshonorar	36 292
Revisjonshonorar	20 063
Dugnad	18 450
Arbeidsgiveravgift	25 274

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Det er ingen heltidsansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning i h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	32 000	13 854 635	13 886 635
Årets resultat		428 773	428 773
Pr. 31.12.2024	32 000	14 283 408	14 315 408

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	28 897 124	59 544	28 956 668
= Anskaffelseskost 31.12.24	28 897 124	59 544	28 956 668
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	356 884	59 544	416 428
= Bokført verdi 31.12.24	28 540 240	0	28 540 240
Årets ordinære avskrivninger	101 967		101 967
Økonomisk levetid	15 år	5 år	

Borettslagseiendommer avskrives ikke, jfr. forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Note 6 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2024:	9 465 051
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2024: *	5 307 527
Bokført verdi av pantobjekt:	28 540 240

*) Pantsikret tinglyst beløp 5 295 527

Virkelig verdi av pantsatte eiendeler er betydelig høyere enn bokført verdi av borettslagets gjeld.

A.

Året for låneopptak:	2012
Kreditor:	Nordea
Rente:	6,15 %
Nedbetalt:	2042

Avdrag kr 466 800 pr. år. Serielån.

Opprinnelig lån	14 000 000
Gjeld pr 01.01.2024	8 748 500
Årets avdrag	-466 800
Gjeld pr 31.12.2024	8 281 700

B.

Året for låneopptak:	2021
Kreditor:	Nordea
Rente:	6,15 %
Nedbetalt:	2031

Terminbeløp 2025 kr 224 536. Annuitetslån.

Opprinnelig lån	1 700 000
Gjeld pr 01.01.2024	1 328 970
Årets avdrag	-145 619
Gjeld pr 31.12.2024	1 183 351

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 6 296 195

Note 7 Kassekreditt

Borettslaget har en kassekreditt på kr 500 000 i Nordea. Belastet pr. 31.12.: 124 494

Note 8 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2024	629 425
Årets resultat	428 773
Tilbakeført avskrivning	101 967
Avdrag lån	-612 419
Disponible midler pr. 31.12.2024	547 745

Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	856 046
Kortsiktig gjeld	-308 300
	547 745

Note 9 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er fra kr 110 938 til kr 128 200 og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

Det er ikke beregnet økning av avdrag på fellesgjelden i h.t. nedbetalingsplan, og således heller ingen økning av felleskostnadene som følge av dette.

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

		2024	2023
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter andeler	-4 999 968,00	-5 347 620,00
		-4 999 968,00	-5 347 620,00
Annen driftsinntekt			
3602	Leieinntekter lokale	-4 500,00	-18 800,00
3603	Ladestasjoner	-128 737,54	-101 592,14
3604	Andre driftsinntekter	-4 681,80	-12 398,42
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-1 560,60	-1 600,00
		-139 479,94	-134 390,56
Vedlikehold			
6600	Vedlikehold bygninger	685 378,97	126 417,37
6601	Vedlikehold/drift badeanlegg	27 619,13	22 047,50
		712 998,10	148 464,87
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	131 993,75	126 918,75
6706	Regnskapshonorar	36 292,00	34 236,00
		168 285,75	161 154,75
Styrehonorarer			
5330	Styrehonorarer	160 798,00	156 000,00
		160 798,00	156 000,00
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	339 470,99	297 500,16
		339 470,99	297 500,16
Kommunale avgifter			
7750	Kommunale avgifter	901 500,57	832 042,21
		901 500,57	832 042,21
Lønnskostnad			
5010	Dugnad	18 450,00	9 600,00
5400	Arbeidsgiveravgift	25 274,00	23 349,36
		43 724,00	32 949,36
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
6000	Avskrivning fast eiendom	101 967,00	101 967,00
		101 967,00	101 967,00
Annen driftskostnad			
6341	Strøm	219 332,16	248 549,99
6342	Strøm badeanlegg/elbil-lading	359 559,23	365 505,44
6360	Renhold	98 199,68	140 569,99
6399	Vaktmestertjenester	310 222,33	216 411,26
6553	Kabel-TV/bredbånd	599 547,84	563 066,88
6701	Revisjonshonorar	22 063,00	25 063,00

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

		2024	2023
6800	Kontorrekvisita	0,00	681,14
6890	Andre kontorkostnader	10 057,10	14 917,75
6907	Datakommunikasjon	17 461,82	7 200,63
6940	Porto	1 968,00	2 093,00
7770	Bankomkostninger	10 233,40	8 248,70
7798	Andre driftskostnader	-0,36	0,00
		1 648 644,20	1 592 307,78
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-3 474,07	-2 394,62
8055	Renteinntekt kundefordringer	-3 159,49	-1 361,54
		-6 633,56	-3 756,16
Annen finansinntekt			
8070	Andre finansinntekter	-494,00	0,00
8079	Andre finansinntekter	-31 457,00	-29 503,00
		-31 951,00	-29 503,00
Annen rentekostnad			
8151	Rentekostnader	661 454,00	523 935,15
8154	Renter/provisjon kassekreditt	10 417,13	10 655,57
		671 871,13	534 590,72
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	428 772,76	1 658 292,87
		428 772,76	1 658 292,87

BALANSE - SPESIFIKASJON

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

		2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1100	Bygninger	16 439 841,00	16 439 841,00
1101	Rehabilitering	9 949 765,33	9 949 765,33
1102	Ladeanlegg	1 172 616,00	1 274 583,00
1150	Tomter	680 000,00	680 000,00
1250	TV-system	298 018,00	298 018,00
		28 540 240,33	28 642 207,33
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	20 058,00	78 007,00
		20 058,00	78 007,00
Andre kortsiktige fordringer			
1501	Fordring andelshaver	128 750,00	128 750,00
1579	Andre kortsiktige fordringer	82 574,40	0,00
1743	Forskuddsbetalt forsikring	276 819,75	247 197,74
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	220 319,52	296 653,92
		708 463,67	672 601,66
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1398	Mellomregning skattetrekk	702,00	361,00
1921	Bank 6501.09.54244	36,08	34,94
1922	Bank 3624.07.04069	28 719,79	28 324,39
1923	Bank 3624.74.94299	98 066,01	94 979,01
		127 523,88	123 699,34
Andelskapital 80 á 400			
2000	Andelskapital	-32 000,00	-32 000,00
		-32 000,00	-32 000,00
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-14 283 407,81	-13 854 635,05
		-14 283 407,81	-13 854 635,05
Borettsinnskudd			
2030	Borettsinnskudd	-5 307 527,00	-5 307 527,00
		-5 307 527,00	-5 307 527,00
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2221	Lån Nordea 6501.80.52029	-8 281 700,00	-8 748 500,00
2223	Lån Nordea 6501.82.08703	-1 183 351,00	-1 328 970,00
		-9 465 051,00	-10 077 470,00
Gjeld til kredittinstitusjoner			
1920	Bank 6501.05.13523	-124 494,83	-92 536,69
		-124 494,83	-92 536,69

BALANSE - SPESIFIKASJON

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

		2024	2023
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-72 731,24	-91 325,23
		-72 731,24	-91 325,23
Skyldig offentlige avgifter			
2600	Skattetrekk	-702,00	-361,00
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	-508,00	-370,36
		-1 210,00	-731,36
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-31 801,00	-41 477,00
2950	Påløpne rentekostnader	-58 000,00	0,00
2982	Avsetning revisjonshonorar	-20 063,00	-18 438,00
2999	Annen kortsiktig gjeld	0,00	-375,00
		-109 864,00	-60 290,00

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Hetlevikstraumen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hetlevikstraumen Borettslag som viser et overskudd på NOK 428 773. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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: IEQXO-ZO1SB-N2S0Z-OGHB3-Z5NOB-8FSSY

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

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.

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

Bergen, 3. mars 2025
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IEQXO-ZO1SB-N2S0Z-OGHB3-Z5NOB-8FSSY

PENNEO

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."

Nesheim, Rune
Partner
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-742421
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-03 11:48:52 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IEQXO-ZO1SB-N2S0Z-OGHB3-ZSNOB-8FSSY

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

LIKVIDITETSBUDSJETT
2025

Hetlevikstraumen Borettslag

INNBETALINGER	
Leieinntekter	4 999 968
Andre inntekter	160 000
Debitorer	20 058
Sum innbetalinger	**5 180 026**

UTBETALINGER	
Vedlikehold	500 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	45 000
Styrehonorar	161 000
Strøm	600 000
Renhold/vaktmestertjenester	420 000
Kabel-TV/bredbånd	440 000
Revisjon	23 000
Regnskaps- og forretningsførsel	175 000
Forsikring	400 000
Kommunale avgifter	1 050 000
Andre kostnader	40 000
Lån (renter og avdrag)	1 190 155
Kreditorer	21 958
Sum utbetalinger	**5 066 113**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2025 *	3 028
Likviditetsendring	113 913
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2025	**116 941**

Foreslått leieregulering	0 %	0

*) Inkl. styrekonti

Brannforebyggende tiltak

Styret skal sørge for at fellesarealene har fungerende brannvarslingsanlegg, røykvarslere og slokkeutstyr.

På et punkt strekker ansvaret seg inn i boenhetene:

- Styret skal minne beboerne på at de må ha fungerende røykvarslere og brannslokkingsutstyr.
- Ovennevnte skal være med i HMS plan.

Forslag til vedtak:

Styret må umiddelbart sørge for at Ovennevnte blir utført

Astrid Østhus Sjursen (s)

Vibeke Mullen (s)

Danilo Suarez(s)

Årsrapport Hetlevikstraumen Borettslag 2024

Vedlikehold og dugnad

- Hage har blitt oppgradert, det er blitt fjernet en del trær og gamle grener/busker.
- All belysning inne i borettslaget er skiftet til LED, de fleste med bevegelsessensor. Dette medfører redusert strømbruk og lengre levetid på lyskilden.
- Borettslaget har inngått ny avtale med Telenor om leveranse av fiberbredbånd, med helt ny fiberinfrastruktur. Avtalen løpet i fem år, og etter dette eier borettslaget den nye fiberinfrastrukturen og står fritt til å velge ny leverandør. Kabel-TV-andel på husleie vil bli justert ned i løpet av året.
- Sykkelbod og trimrom er malt og oppgradert med nytt utstyr.
- Cytox melder om at det har vært lite skadedyr i borettslaget (rotter/mus).
- Det er blitt vurdert installering av solceller på takene i borettslaget. I dag er dette ikke regningssvarende (pga. prisgaranti og den nye fastprisavtalen som regjering foreslår). Solceller vil bli vurdert på nytt når taket skiftes, dette er i dag ikke nødvendig, men teknisk tilstand på taket vurderes fortløpende.
- Det er montert nye lamper på vegg innerst i selskapslokalet.
- Varmekabler innerst i selskapslokalet er fikset.
- Det har vært avholdt høst- og vårdugnad.
- Container er satt opp ved rydding.

Annet

Det er gått tre vernerunder i borettslaget.

Det er avholdt styremøter hver måned med unntak av juli måned.

Det har i perioden vært rolig i borettslaget.

Styresammensetning og valg

Styret har bestått av Carl B. Nygaard (leder), Åge U. Jensen (nestleder), Pål-André Larsen (kasserer), Marianne Ledahl og varamedlemmene Sofie Kvernevik (flyttet) og Stig Bakken.

Åge U. Jensen og Marianne Ledahl er på valg. I tillegg skal det velges to varamedlemmer og valgkomite.

Samtlige (unntatt Sofie Kvernevik) tar gjenvalg.

Valgkomiteen fremlegger evt. innstilling på generalforsamlingen.

Styret

Overdragelser f.o.m. 01.04.2024

Hetlevikstraumen Borettslag

a-s Eiendomsforvaltning

Antall overdragelser: 8

Overt.dato	Lfh.nr.	Gate/vei	Ny (l)eier	Forrige (l)eier	Rom	Areal	Pris
01.05.2024	60	Hetlevikstraumen 1	Teka G. Beraki	Sjur Evensen	3	74,0	2 660 000,00
01.05.2024	68	Hetlevikstraumen 5	Caroline Thevanathan og John-T. Tham	Shanthya Thevanathan	2	61,0	
01.08.2024	52	Hetlevikstraumen 3	Rebekka Dal Andersen	Alan Amin og Deedar Samko Abdulhame	3	74,0	2 825 000,00
01.10.2024	26	Hetlevikstraumen 3	Stian Opsahl Vilnes	Einar Vilnes	2	50,0	
01.11.2024	73	Hetlevikstraumen 3	Didrik Thiis Loftstad	Sofie Kvernevik	3	74,0	3 000 000,00
01.03.2025	33	Hetlevikstraumen 5	Kristine Geitun Draugsvoll	Patrick Lilletvedt og Charlene Mejia	3	74,0	3 500 000,00
01.03.2025	68	Hetlevikstraumen 5	Eirik Kalleklev Hegedus	Caroline Thevanathan og John-T. Tham	2	61,0	2 900 000,00
01.05.2025	79	Hetlevikstraumen 5	Freshte Mohammadi	Ester K. Gatland	2	50,0	2 750 000,00

HETLEVIKSTRAUMEN BORETTSLAG

Protokoll fra ordinær generalforsamling 31. mars 2025

År 2025 den 31. mars kl. 19.00 ble ordinær generalforsamling avholdt i Forsamlingslokalet, Hetlevikstraumen 3.

1. Konstituering

Tilstede var 15 andelseiere, enten personlig eller ved fullmakt, samt forretningsfører.

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Carl B. Nygaard.

Til å underskrive generalforsamlingsprotokollen ble valgt Carl B. Nygaard og Stig Bakken.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelse og varsel. Generalforsamlingen ble deretter erklært for lovlig satt.

2. Regnskap for 2024

Regnskapet ble referert av forretningsfører som også leste revisors beretning. Regnskapet ble godkjent og fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

Forslag til likviditetsbudsjett for 2025 ble referert og tatt til etterretning.

3. Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse for 2024 ble besluttet indeksregulert med 3,6 % til kr 48 656 til lederen, kr 38 079 til kasserer og kr 35 434 til nestleder og styremedlem.

Varamedlemmenes godtgjørelse ble fastsatt til kr 528 per møte.

4. Forslag fra div. andelseiere om brannforebyggende tiltak

Styret orienterte om at det kommer nye røykvarslere i fellesarealer, og de vil komme med en påminnelse til andelseierne om batteriskifte i leilighetenes røykvarslere mot slutten av året.

5. Valg

Åge U. Jensen og Marianne Ledahl ble gjenvalgt som styremedlemmer for to år.

Som varamedlemmer ble valgt Kine Claudius og Stig Bakken for ett år.

Som medlemmer av valgkomiteen ble valgt Laila Fjeldstad Larsen, Per Helge Rødal og Tarald Farnes.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f4e21c23-3d4d-4b43-a51e-6b67fa1c907f
visma sign
www.vismasign.com

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.30.



Carl B. Nygaard

Stig Bakken

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signeret / Elektronisk undertegnet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f4e21c23-3d4d-4b43-a51e-6b67fa1c907f

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Stig Bakken
ac04ea02-7f24-41e1-a58a-9a8ea856e7f8 - 2025-04-02 11:00:56 UTC +03:00
BankID - e42bc744-4e1d-429f-89b6-a52f63ae10e - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	livhedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signeret / Elektronisk undertegnet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f4e21c23-3d4d-4b43-a51e-6b67fa1c907f

visma sign
www.vismasign.com

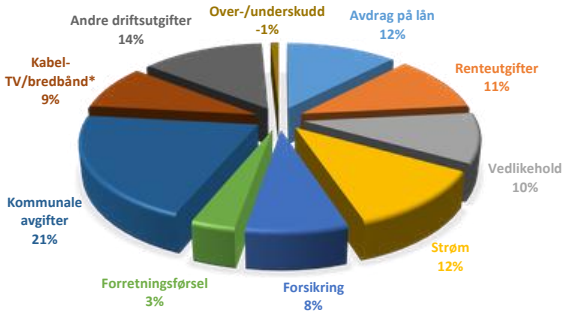
Oversikt over felleskostnadenes fordeling

Hetlevikstraumen Borettslag

Leilighetstype	L 4
Felleskostnader	5 088
Sum felleskostnader/år	4 999 968
Antall leiligheter	80

Utgiftspost	Sum	Pr mnd	%
Avdrag på lån	621 584	631	12,40 %
Renteutgifter	568 571	577	11,34 %
Vedlikehold	500 000	508	9,98 %
Strøm	600 000	609	11,97 %
Forsikring	400 000	406	7,98 %
Forretningsførsel	175 000	178	3,50 %
Kommunale avgifter	1 050 000	1 066	20,95 %
Kabel-TV/bredbånd*	440 000	458	9,00 %
Andre driftsutgifter	689 000	700	13,76 %
Over-/underskudd	-44 187	-45	-0,88 %
Totalt	**4 999 968**	**5 088**	**100,00 %**

**) Ikke forholdsmessig fordelt.*



Forenklet fremstilling basert på budsjett- og regnskapstall. *Utskriftsdato: 22.08.2025*

Informasjon fra

Kommunen

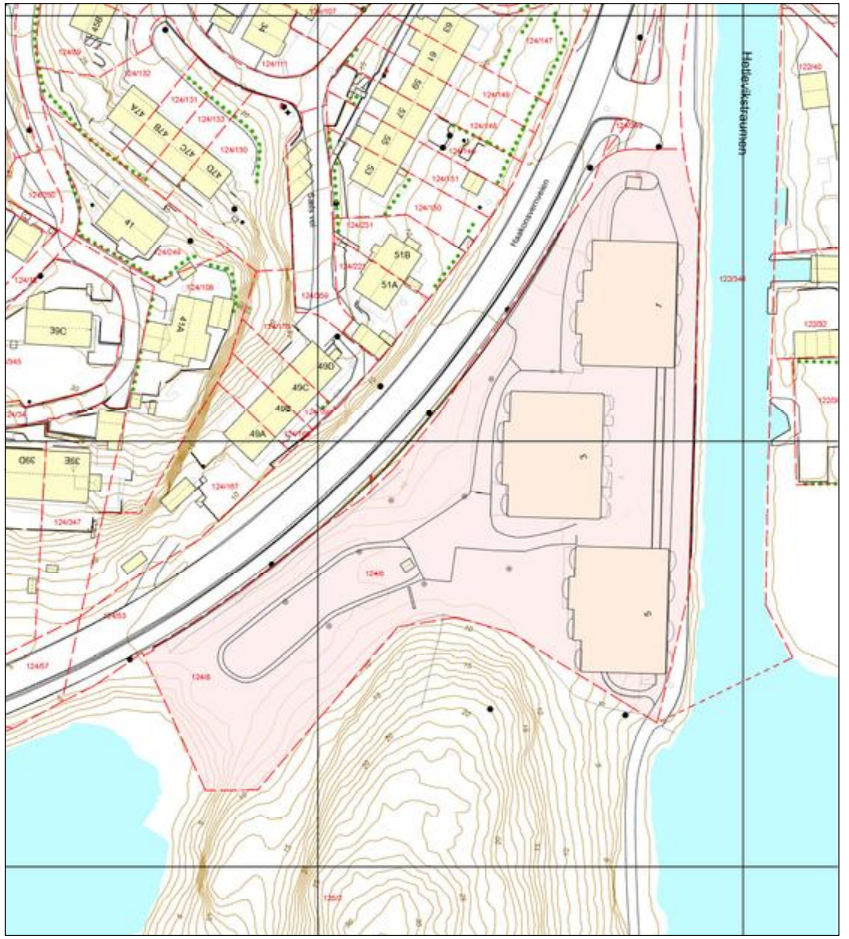
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 07.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/8/0/0
Adresse: Hetlevikstraumen 3, 5173 LODDEFJORD m.fl.

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

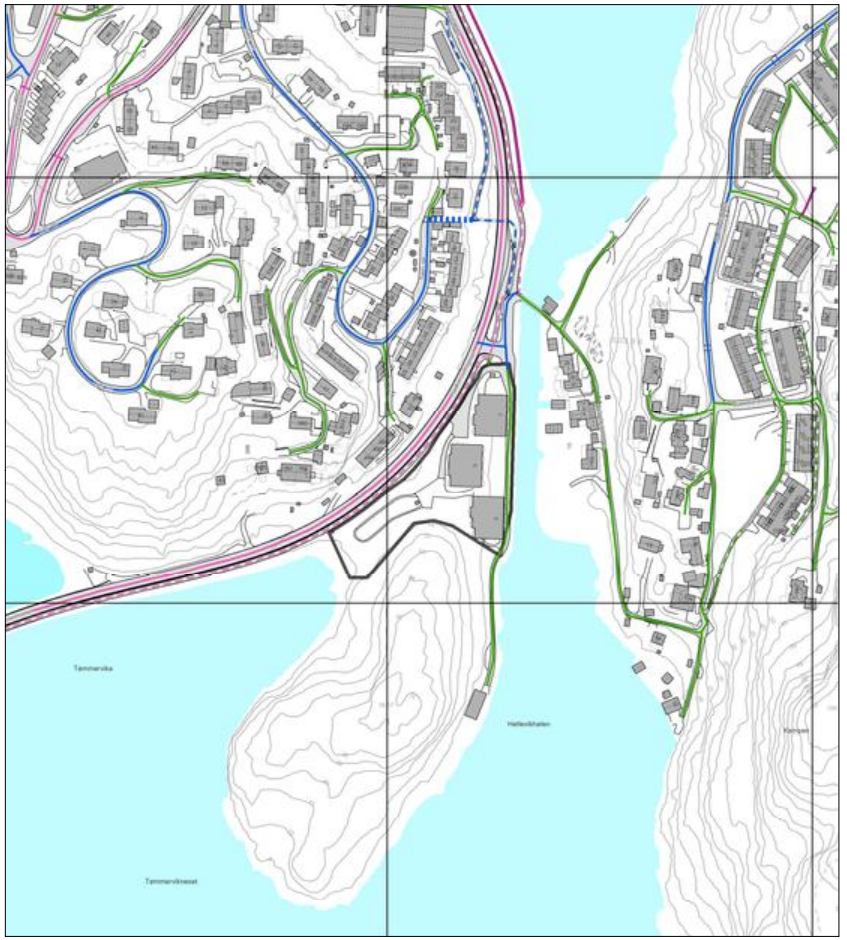
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/8/0/0
Adresse: Hetlevikstraumen 3, 5173 LODDEFJORD

N



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/8/0/0
Utlistet 07. august 2025

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, båndleggінger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260301794	Grunneiendom	0	Ja	8 620,8 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
15680000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 124, 125 OG 126, BJØRNDALSPOLLEN/HAAKONSVERN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2001	200506590	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15680000	110 - Boliger	99,8 %
15680000	320 - Gang-/sykkelvei	0,1 %
15680000	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,8 m²)
15680000	626 - Anlegg for forsvaret	< 0,1 % (0,2 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71850000	35	Laksevåg, Gnr. 125, Bnr. 2 m. fl., Haakonsvern orlogsstasjon og Knappen	202418691	99,9 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	78,1 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	21,9 %
65270000	1 - Nåværende	4001 - Forsvaret	Forsvaret	FO	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	100,0 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H190_1	M1 Haakonsvern og Knappen	77,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	40,9 %
65270000	KpStøySone	H220_13	Haakonsvern skytefelt - gul sone	10,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	25,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6080000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 12, 34 MFL., HETLEVIK	3	-
40370000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, 11, 15 MFL., SØNDRE HETLEVIK	3	-
4500000	30	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3 MFL., SÆTERDAL - ÅSHEIM, FELT C	3	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 07. august 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

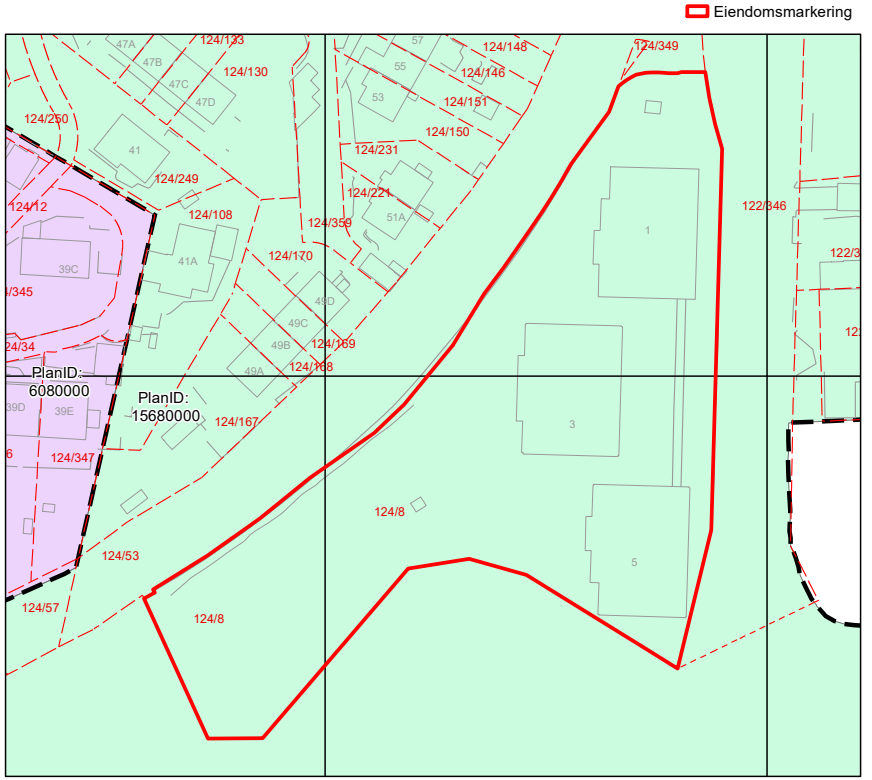
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/8/0/0
Dato: 07.08.2025 Adresse: Hetlevikstraumen 3 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:
15680000



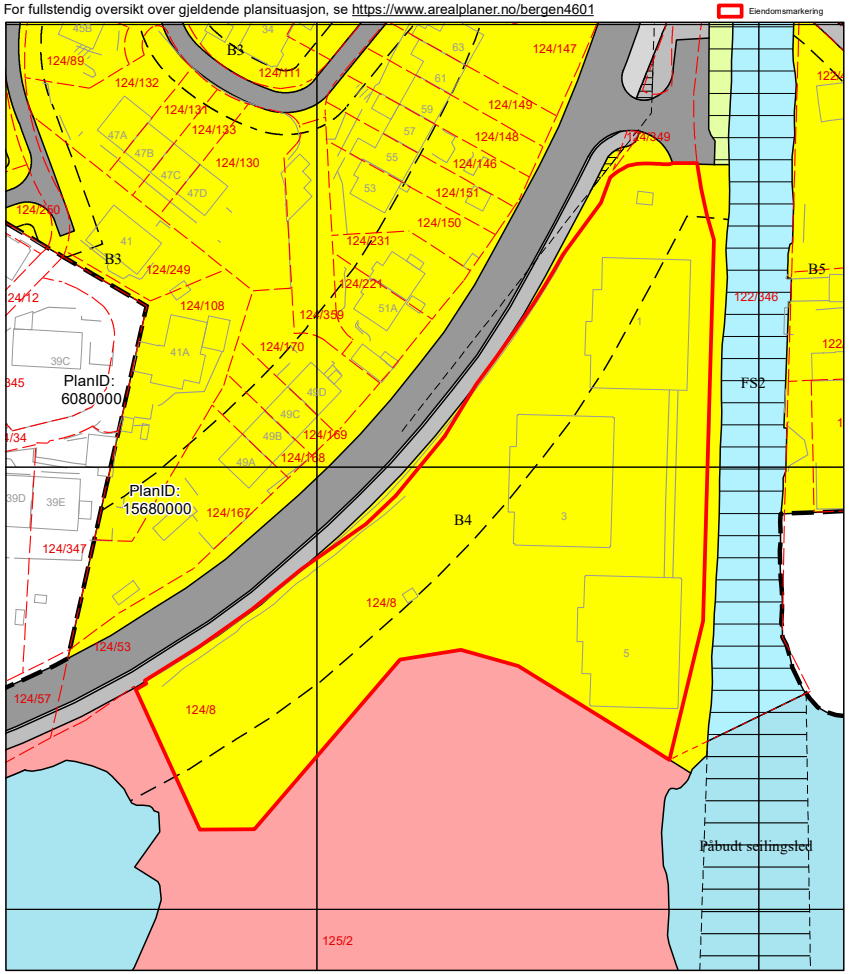
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/8/0/0
Dato: 07.08.2025 Adresse: Hetlevikstraumen 3 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

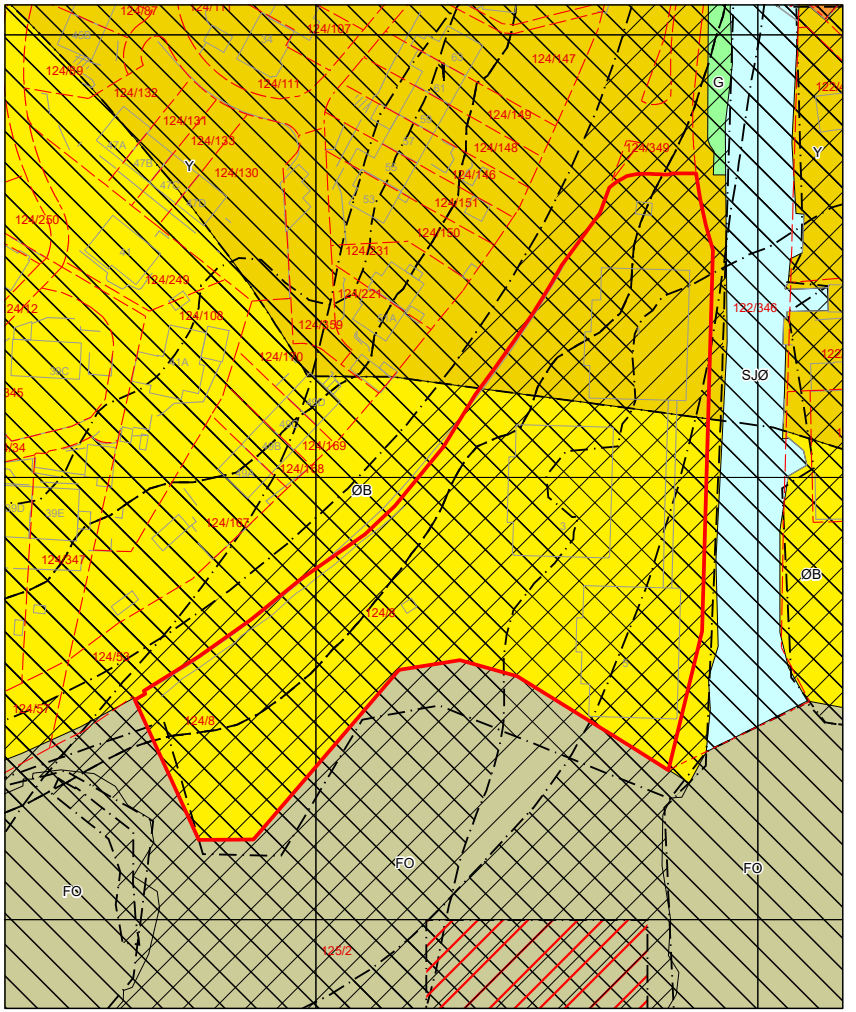
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 07.08.2025

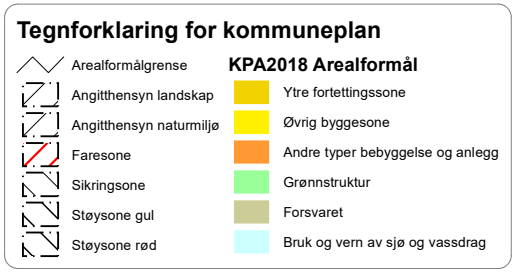
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/8/0/0
Adresse: Hetlevikstraumen 3 m.fl.

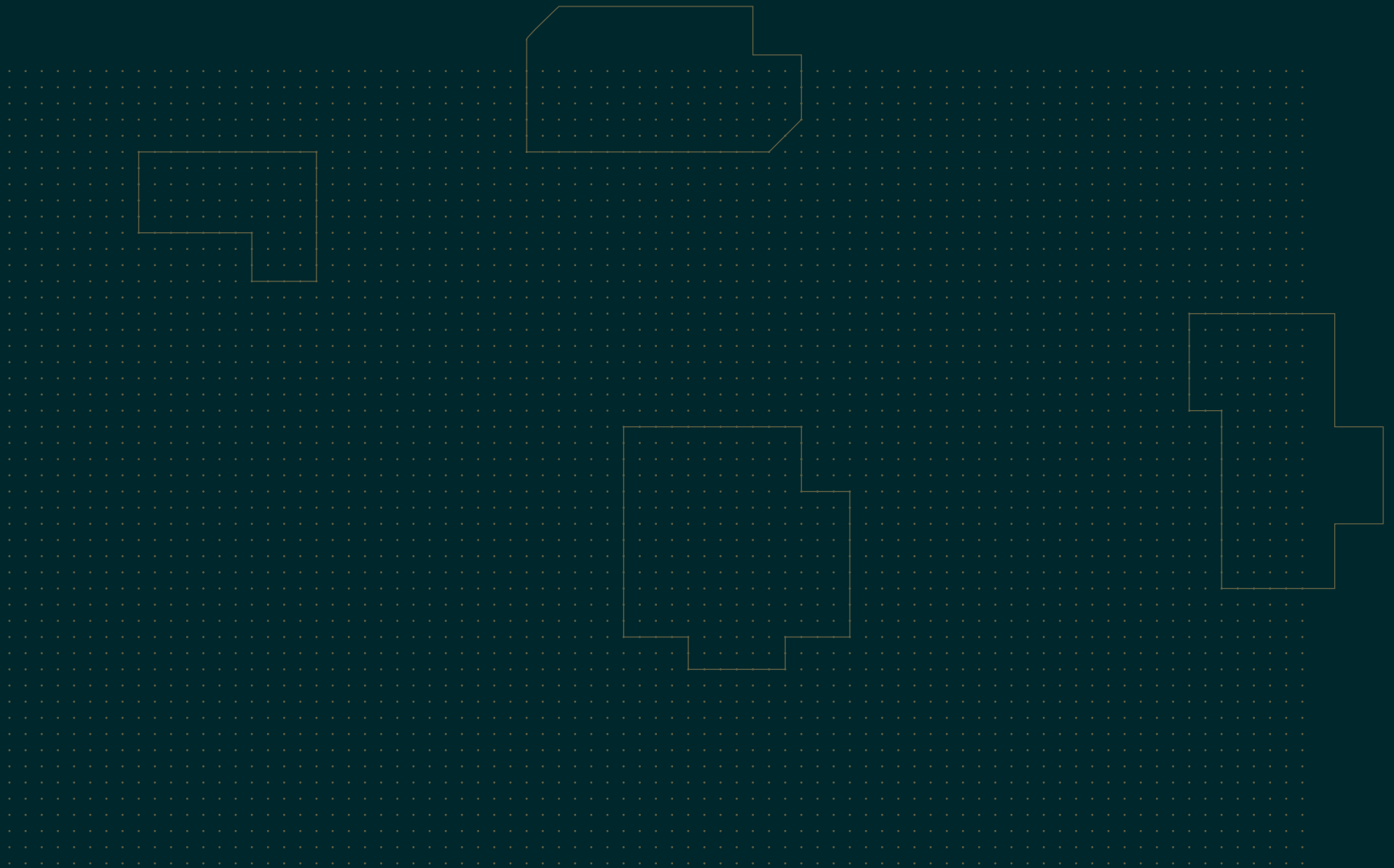
N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn landskap
Angitthensyn naturmiljø
Faresone
Sikringsone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Øvrig byggesone
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grønnstruktur
Forsvaret
Bruk og vern av sjø og vassdrag



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd!

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0283/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hetlevikstraumen 5 5173 LODDEFJORD

Betegnelse: Gnr 124, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no