NORDVIK

Hetlevikåsen 24

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hetlevikåsen 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
29	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
59	Nabolagsprofil
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker 3-roms leilighet med innglasset balkong | Kjøkken fra 2018 | Varme og varmtvann m.m. inkl | Ingen dok.avgift.

Prisantydning	**2 890 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**3 176 964,-**
Fellesgjeld	**277 468,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 064,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Hetlevikåsen 24. En særs innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet i Hetlevikhøyden Borettslag. Leiligheten byr på moderne kvaliteter og innflytningsklar standard. Med denne beliggenheten har du kort vei til skoler, barnehager, dagligvare og kjøpesenter.

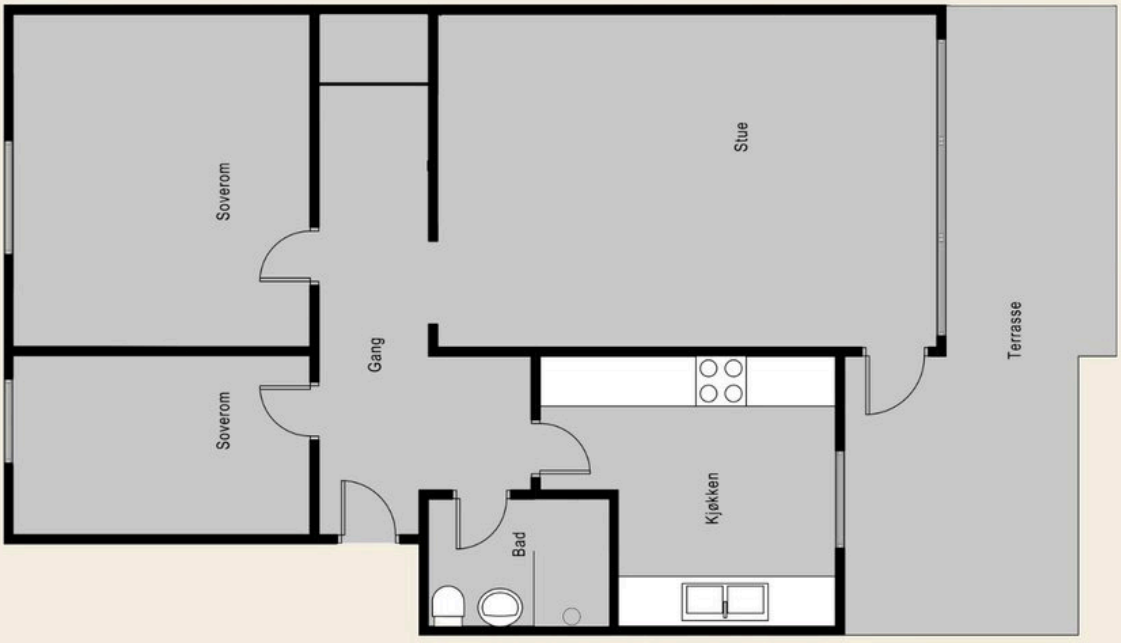
- Innglasset balkong på 15,9 m²
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. varmtvann, sentralvarme, tv/internett m.m.
- Store vindusflater
- 2018: nytt kjøkken og moderniserte overflater på bad
- Disponerer ekstern bod på 3,8 m²
- Attraktivt og veldrevet borettslag med fornuftig økonomi

Området:

- 3 min gange til busstopp
- 6 min gange til Kiwi
- 5 min kjøring til Thon Senter Vestkanten
- Nærhet til flotte turmuligheter, som Alvøskogen og Lyderhorn

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 81 kvm



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

INDERHAUG BOLIGFOTO


MID
CENTURY
MODERN










































24



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0307/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hetlevikåsen 24, 5173 LODDEFJORD
Gnr 124, bnr 78 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 49 i Hetlevikhøyden Borettslag, org.nr. 950009012

Selgere
Sondre Haukland Skretting
Lise Lønningen

Kjøpesum og omkostninger
2 890 000,- (Prisantydning)
277 468,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 167 468,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 176 964,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 186 464,- (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
1968

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-b: 16 kvm
Totalt BRA: 81 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.
BRA-b: 16 kvm. Innglasset balkong på 15,9 m².
Total BRA: 81 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 3,8 m² i underetasje.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring. De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i høy 1. etasje og inneholder:
- Gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i underetasjen.

Parkering
Borettslaget har ca. 170 parkeringsplasser, hvorav 70 av plassene har lademulighet. Lading krever et aktivt abonnement hos Aneo (som skal endre navn til Joulia). Øvrige parkeringsplasser på den store parkeringsplassen er etter første mann til mølla-prinsippet. Besøkende trekker oblat for å kunne benytte disse plassene. Mellom kl. 0000 og 0800 må det betales for besøkende for å benytte parkeringsplassen

Modernisering og påkostninger
- Malt stue og soverom.

2018:
- Bad oppgradert med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
- Montert ventilator over platetopp på kjøkken.
- Ny kjøkkeninnredning.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Tror det bare var noe med sluken og lekkasje skader på benkeplaten på kjøkkenet (?).

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.
- Ja. Det har tidligere vært observert skjeggkre. Anticimex har vært på befaring og utført behandling. Det har ikke vært observert skjeggkre etter behandlingen.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
7-Fjellstakst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen har grunnmur i betong.
- Etasjeskille i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Vinduer med isolerglass.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Ytterdører.
- Innvendige overflater vegger og himlinger.
- Innvendige vannledninger.
- Innvendige avløpsrør.
- Overflater og innredning på kjøkken.
- Overflater, vegger og himling på bad.
- Overflater gulv på bad.
- Vanntett sjikt, membran og sluk på bad.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Andre utvendige forhold.
- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme).
- Tilliggende konstruksjoner på bad.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. I tillegg medfølger frittstående kjøleskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad.
- Radiator i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 786 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 064,- pr. mnd.
Inkluderer: Sentralvarme, varmtvann, tv/internett, fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, renhold og felles vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renhold kr 98,-
- Oppvarming kr 492,-
- Tv-anlegg kr 534,-
- Felleskostnader kr 5 940,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styret opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer om å øke felleskostnadene utenom konsumprisindeks.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 740 106,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 960 423,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv/internett fra Bergen Fiber er inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 234 andeler.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt.

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 277 468,-pr. 18.08.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 65 784 801,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,54%, flytende
Andel saldo: kr 277 468,-
Innfrielsesdato: 30.06.2045

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styret opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer som kan medføre økning i fellesgjeld. Dette grunnet at borettslaget for tiden prioriterer et lavt aktivitetsnivå for å holde kostnadene nede.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 1 377 964,- i 2025. Budsjett for 2026 er et positivt årsresultat på kr 2 073 465,-.

Vedtekter og husordensregler
Borettslgets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i laget uten skriftlig godkjenning fra styret.

Borettslagets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6600686

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 35 284 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal 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 arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at 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 Hetlevikåsen 24! En flott leilighet i familievennlige og flotte omgivelser. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket i et flott, veletablert boligtun i Hetlevikåsen. Et godt nabolag som passer de fleste aldersgrupper.

Bergen Vest og Hetlevikåsen generelt er et svært attraktivt og sentralt boområde, uavhengig av hvilken livsfase man befinner seg i. Området er svært populært for barnefamilier - 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.

Thon Senter Vestkanten, som ligger kun 5 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 5 raske minutter med bil fra sentrum av Bergen Vest.

Bussholdeplass finner man like ved (3 min gange), hvor linje 41 går. Ellers er det rundt 15 minutter med bil til Bergen sentrum og populære arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.03.1969. Denne gjelder et 3-etasjes rekkehus i tre og betong.

Det foreligger også ferdigattest for fasadeendring blokk/bygård/terrassehus datert 30.09.2009.

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
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt reguleringsplan Laksevåg. Hetlevik, endring regulerings- og bebyggelsesplan, ikrafttrådt 30.03.1967. Det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid en del av kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, og er avsatt til ytre fortettingssone.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Haakonsvern skytefelt, gul sone - berøringsgrad 100%
- Flystøy, gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose - berøringsgrad 63%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 16,5%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 3%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71360000 - Laksevåg. Gnr 124 bnr 52, Haakonsvern. Saksnr.: 202311866. Formålet med planforslaget er å transformere Haakonsvernveien 61 (gnr./bnr. 124/52) fra næring til kombinert bolig og forretning. På eiendom 124/52 legges det opp til en kombinasjon av blokkbebyggelse (43 boenheter) og rekkehus med 9 boenheter fordelt på to rekker, totalt 52 boenheter. I første plan av blokkbebyggelsen skal det etableres forretning (dagligvare) og felles parkeringsanlegg. I tillegg videreføres eiendommene 124/356 (kontor/lager/industri) og 124/65 (bolig) i tråd med eksisterende situasjon. Det er lagt til rette for at eiendommen 124/356 kan utvikles ved å åpne opp for en ekstra etasje på deler av bygget. Parkering for ny bebyggelse løses under tak i første plan for beboerne. For forretningsdelen fordeles parkeringsplassene slik at noen plasser legges under tak, rett etter innkjøringen til parkeringsanlegget, og resterende legges utendørs i tilknytning til inngangspartiet til dagligvaren. Dette vil medføre økt trafikk og noe støy dersom planforslaget blir vedtatt.

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 tre servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om bebyggelse, bruksrett og erklæring/avtale.

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
Styret opplyser at det skal bygges ut to ekstra HC-parkeringsplasser på nordsiden av eksisterende parkering utenfor høyblokken. Styret opplyser videre at dette skal dekkes over driftsbudsjettet og at det ikke vil medføre økning i felleskostnadene.

Det er snakk om at borettslaget skal utvide bergvarmeteknologi. Styret opplyser at de nylig har oppgradert varmesentralen i forbindelse med utfordringer i en av lavblokkene, og at det foreløpig ikke er fastsatt en dato eller kostnadsramme for neste utvidelse. Kjøper må påregne at dette vil medføre økning i fellesgjeld og/eller felleskostnader dersom det skal gjøres.

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.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 150,-

Samlet skal selger betale kr. 146 612,- 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 27. august 2026

Ansvarlig megler
Nika Nasibi, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95445791

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

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).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hetlevikåsen 24, 5173 LODDEFJORD BERGEN kommune

gnr. 124, bnr. 78

Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20489-2640 **Eiendomsverdi ref nr:** GL1858

Foretak: 7-Fjellstakst AS **Takstingeniør:** Morten Soltvedt

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411

Norsk takst

7-Fjellstakst as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Treroms enhet på et plan i leilighetsbygg med ekstern bod i kjeller.

Enheten ligger i høy 1 etasje med utgang til innglasset balkong fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.
Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass av god kvalitet.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Eldre ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasje, vandring og andre avvik.

Innglasset balkong med tilkomst fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med laminat.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Malte fyllingsdører av ukjent alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM Gå til side

Bad oppgradert i 2018 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter fra 2018
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør fra byggeår.
Avløpsrør fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken
Vannbåren varme fra fellesanlegg med radiator i stue.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i felles gang.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.
Branntekniske forhold er kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

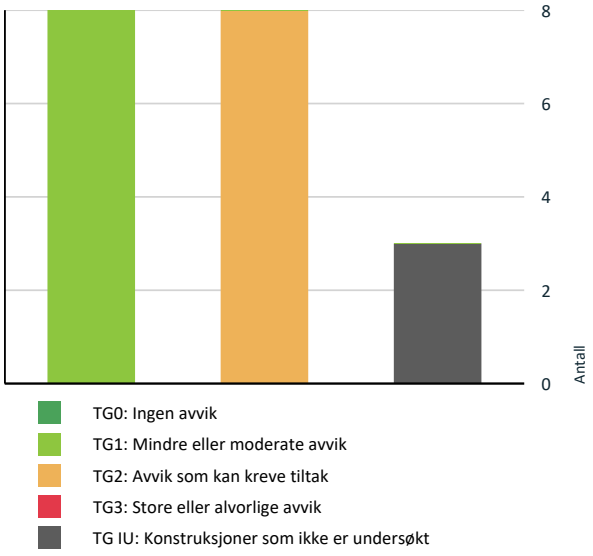
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger samsvarer

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
	Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1968

Anvendelse
Beboelse

Standard
Leilighet i bygg fra 1968 med oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass av god kvalitet.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Eldre ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasje, vandring og andre avvik.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i treverk og overganger på dører registrert

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med dette avvik





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong med tilkomst fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv med laminat.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

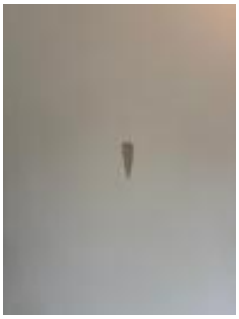
Vurdering av avvik:

• Noe lokal slitasje og sår registrert

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.



Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører av ukjent alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppgradert i 2018 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Eldre sluk og membran med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje i skjøter og lokale sår i i overgang til bunnlist

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje i overganger og lokal slitasje i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter fra 2018
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Noe lokal slitasje og sprekk i benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt

Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

TG RI Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg med radiator i stue.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i felles gang.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Anleggets alder og manglende dokumentasjon medfører anbefaling om uavhengig kontroll.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er kontrollert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

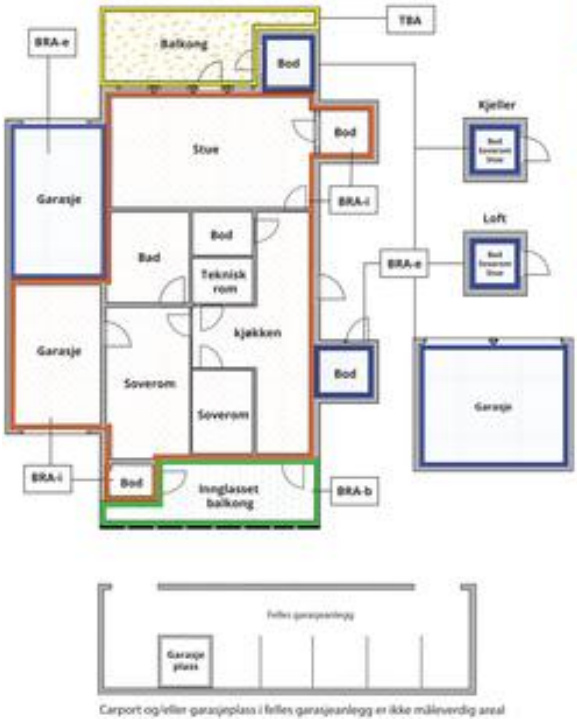
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	65		16	81	
Underetasje		4		4	
SUM	**65**	**4**	**16**		
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

1 etasje:
Gang: 8,5
Kjøkken: 9,6
Bad: 3,2
Stue: 21,5
Soverom 1: 12,1
Soverom 2: 6,5
Innglasset balkong: 15,9

Underetasje:
Bod: 3,8

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger samsvarer

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se tidligere salgsoppgave

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Sondre Haukland Skretting	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	78		0	35284 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hetlevikåsen 24

Hjemmelshaver
Hetlevikhøyden Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG	950009012	H0102		Lønningen Lise, Skretting Sondre Haukland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
49

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.
Kort avstand til lokalt sentrum med butikker, kjøpesenter, skoler, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2026	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	24.08.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	24.08.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	24.08.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	
2	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

Forutsetninger

og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lise Lønningen	9578-5999-4-4675267	2026-08-21 21:51:03
Sondre Haukland Skretting	9578-5997-4-3204757	2026-08-21 22:02:01

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
21. aug. 2026

Oppdragsnummer
19-0307/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hetlevikåsen 24, 5173 LODDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Sondre Haukland Skretting, Lise Lønningen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

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

Eventuell kommentar: Tror det bare var noe med sluken og lekkasje skader på benkeplaten på kjøkkenet (?)

---

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.

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært observert skjeggkre. Anticimex har vært på befaring og utført behandling. Det har ikke vært observert skjeggkre etter behandlingen.

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: 19-0307/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sondre Haukland Skretting	**2026-08-21**	**Lise Lønningen**	**2026-08-21**

Identifikasjon

Sondre Haukland Skretting

Identifikasjon

Lise Lønningen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Hetlevikåsen 24, 5173 LODDEFJORD**	
Dato for energimerking **22.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337076**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139727827**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **78**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **238,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **229,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 927 kWh**



Hetlevikåsen 24, 5173 LODDEFJORD

Detaljering

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

Hetlevikåsen 24, 5173 LODDEFJORD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hetlevikåsen 24

Nabolaget Hetlevikåsen/Peneset - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Mathopen skole (1-7 kl.) 322 elever, 19 klasser	4 min 2.7 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	16 min 1.4 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min 5.4 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 7 km

Offentlig transport

Hetlevikåsen Linje 41	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 11.1 km
Bergen Flesland	19 min

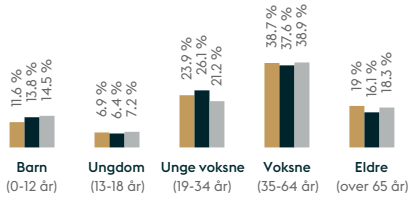
Barnehager

Vadmyra barnehage (1-5 år) 77 barn	11 min 1 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år) 55 barn	11 min 1 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Hetlevikåsen	6 min
Coop Extra Vadmyra	16 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hetlevikshøyden Borettslag bal...	6 min
Vadmyra idrettsanlegg	9 min
SATS Vestkanten	19 min
MOVA Mathopen	4 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Vedtekter

For Hetlevikhøyden borettslag org nr. 950009012 tilknyttet OBOS Boligbyggelag
Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.09.65, endret den 20.05.15 og 05.05.21, sist endret den 0 03.05.22

2 1. Innledende bestemmelser

§1-1 Formål

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

§1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

§2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) I tillegg har boligbyggelaget, staten, en kommune, samt arbeidsgiver som skal leie ut til ansatte til sammen rett til å eie inntil 5% av andelene.
(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

§2-2 Sameie i andel

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

§2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

§3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

§3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

§3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.
(5) Borettslagets krav om å gjøre forskjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borett og bruksoverlating

§4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er betegnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
    a. andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
    b. andelseieren er en juridisk person
    c. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
    d. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
    e. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Hetlevikhøyden Borettslag

5. Vedlikehold

§5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater i boligen.

(2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseier kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

(8) Endringer på balkongens overflater skal kun skje med styrets samtykke. Det er tillatt å legge gulv i henhold til borettslagets anbefalinger. Det er ikke tillatt å feste gjenstander på utvendige fasader herunder tidligere yttervegg på balkong, skillevegger og balkongkonstruksjon. Tunge gjenstander som for eksempel badestamper, er ikke tillatt å plassere på balkongene.

(9) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene. Viser videre til plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

§5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

§6-1 Mislighold

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

§6-2 Pålegg om salg

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

§6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

§7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnaden betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til den hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

§7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Hetlevikhøyden Borettslag

8. Styret og dets vedtak

§8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmer er to år, dersom generalforsamlingen ikke vedtar noe annet ved valgene. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget ber om det.

§8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
(4) Styret fastsetter ordensregler for eiendommen.

§8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
    a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
    b. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
    c. Salg eller kjøp av fast eiendom,
    d. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
    e. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
    f. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§8-4 Prepresentasjon og fullmakt

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Hetlevikhøyden Borettslag

9. Generalforsamlingen

§9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsel andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med mist to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

§9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
(1) Godkjenning av årsberetning fra styret
(2) Godkjenning av årsregnskap
(3) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
(4) Eventuelt valg av revisor
(5) Fastsetting av godtgjørelse til styret
(6) Andre saker som er nevnt i innkallingen
(7) Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§10-2 Taushetsplikt

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

§10-3 Mindretallsvern

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

11 . Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
    a. Vilkår for å være andelseier i borettslaget
    b. Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
    c. Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

§11-2 Forholdet til borettslovene

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

Hetlevikhøyden Borettslag

ORDENSREGLER FOR HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

1. RO OG ORDEN

Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden, og de plikter å følge de ordensregler som styret har fastsatt.

Banking/boring eller annen form for sjenerende støy skal ikke forekomme på helligdager/høytidsdager/søndager. Heller ikke mellom klokken 19.00 og 07.00 mandag til lørdag.

Etter klokken 22.00 skal det være ro i laget.

2. LUFTING AV TØY

Lufting/banking/risting av sengetøy, tepper og lignende er ikke tillatt fra svalganger, vinduer eller balkonger.

3. LEK/OPPHOLD

Opphold og lek i inngangsparti, trappeoppganger, heiser og parkeringsplasser er ikke tillatt.

Ballspill skal ikke foregå mellom blokkene.

4. OPPBEVARING

Det er ikke tillatt å bruke lagets utendørs og innendørs fellesarealer til oppbevaring eller frasetting.

Rømningsveier skal holdes fri for passasje.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker eller gassflasker i kjeller eller kjellerboder.

5. GRILLING

Grilling på balkongene er kun tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill i henhold til bruksanvisning for produktet.

6. BRUK AV VASKERIENE

Lagets fellesvaskerier kan benyttes mellom kl. 07.00 og kl. 22.00 alle dager.

Når vaskeriene forlates skal dørene låses og gulv, benker og maskiner skal være rengjort.

Hetlevikhøyden Borettslag

Det er ikke tillatt å drive kommersiell vaskerivirksomhet i lagets fellesvaskerier.

7. HÅNDTERING AV AVFALL

Det er tilrettelagt for kildesortering i borettslaget. Konteinere for papp/papir er utplassert ved øvre parkeringsplass.

Beboere i lavblokkene må bringe restavfallet (husholdningsavfall) til konteinerne som er plassert ute. Beboere i høyblokken må bringe restavfall (husholdningsavfall) til eget bossrom.

Alt annet avfall enn restavfall (husholdningsavfall) må den enkelte selv sørge for å bli kvitt.

8. KJØRING/PARKERING

Parkering skal kun foregå på oppmerkede parkeringsplasser. Biler som står ulovlig parkert kan risikere borttauing for eiers regning.

Hensetning av tilhenger, campingvogn, bobil eller avskiltet bil på lagets eiendom er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra styret. Søknaden skal begrunnes.

9. DYREHOLD

Det er ikke tillatt med dyrehold i laget uten skriftlig godkjenning fra styret. Søknad om dyrehold skal skje på eget skjema.

10. FASADE/BALKONG

Endringer på balkongens overflater skal kun skje med styrets samtykke. Det er tillatt å legge gulv i henhold til entreprenørens anbefaling.

Det er ikke tillatt å feste gjenstander på utvendige fasader, herunder tidligere yttervegg på balkong, skillevegger og balkongkonstruksjon. Andelseier har ansvar for vedlikehold av rullegardiner eller lameller og innvendig dreneringssystem. Ødelagte rullegardiner eller lameller erstattes av andelseier. Solskjerming på balkongen skal være hvit.

Tunge gjenstander som badestamper og lignende er ikke tillatt på balkongene.

11. Ventilasjon

Det er ikke tillatt å montere egne avtrekk på lagets ventilasjonsanlegg eller leilighetens ventiler. Ventilator med kullfilter må benyttes.

Ordensreglene er sist endret i styremøte 26. mai 2015.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6120
HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 23. april kl. 20:00 og lukker 26. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6120

Det holdes også et frivillig møte 23. april kl. 18:00 , Flerbruksbygget - Vadmyra BRL - Lyngfaret 11.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utvidelse av antall HC - parkeringsplasser
7. Tilføying i husordensregler - Bruk av rusmidler.
8. Endring av vedtekter - Varsling ved støyende oppussing
9. Endring av vedtekter - Krav for medlemmer i styret
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av Valgkomite.

Med vennlig hilsen,
Styret i HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stig Solstad er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

1. Tove Vallestrand 2. Gisle Tvedt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 6120 Hetlevikhøyden Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf
2. 6120 Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til honorar er gjort på grunnlag av fast honorar ut i fra styreverv + møtehonorar for antall styremøter og andre møter eller kurs på vegne av borettslaget.

Honorar fordeling:
• Leder Thomas Ellingsen, kr. 93 592,50.
• Nestleder John Aarethun, kr. 64 845,50.
• Sekretær Siri-May Greve-Løberg, kr. 46 280,10.
• Styremedlem Rachel Tvedt, kr. 31 835,40.
• Styremedlem Vidar Daataland, kr. 27 835,40.
• Varamedlem Espen Kaspersen , kr. 19 698,69.
• Varamedlem Charlotte Tefre, kr. 20 698,69.

Totalt kr. 304 813,28.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 304 813,28 kroner.

Sak 6

Utvidelse av antall HC - parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Kjell Nyhamn

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mange eldre i borettslaget òg mange har handikap kort for parkering av bil. Det er begrenset med parkeringsplasser for handikappete. Utenfor høyblokka er det mulig å utvide mot nord ved å ta litt av plenområdet og derved få 2 ekstra plasser.

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud på etablering av 2 nye HC - parkeringsplasser foran høyblokk. Kostnad ved etablering er estimert til kr. 123 350. Styret er positiv til utvidelse og anbefaler at andelseiere stemmer "Ja" til forslaget fra Kjell Nyhamn.

Forslag til vedtak

Det bygges ut 2 ekstra parkeringsplasser på nordsiden av eksisterende parkering utenfor høyblokka.

Sak 7

Tilføying i husordensregler - Bruk av rusmidler.

Forslag fremmet av:
Eva Dung Hua

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært en god del fester/besøkere/leietakere brukt cannabis I leiligheten/vinterhagen

Det forekommet flere ganger i løpet av dagen/kvelden/natten..
Dette er meget plagsomt lukt. Den siver inn på soverom og stue, også er helseskadelige for naboer.

Det er også ulovlig å bruke cannabis I Norge, unntak: dokumentert til medisinsk bruk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Bruk av ulovlige rusmidler er regulert i Norges lover. Husordensreglene kan ikke regulere hva som skjer inne i boligen, men dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere, må det behandles som klage på andelseier i henhold til husordensreglene punkt 1 - Ro og orden.

Forslag til vedtak

Nytt punkt i husordensreglene: "Bruk av ulovlige rusmidler i borettslagets boliger og fellesarealer er ikke tillatt".

Sak 8

Endring av vedtekter - Varsling ved støyende oppussing

Forslag fremmet av:
Alexander Opphaug

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Mange beboere opplever at støy fra oppussing fortsatt er en utfordring, til tross for gjentatte informasjonsskriv om gjeldende regler. Det forekommer fortsatt boring, hamring og annet støyende arbeid over lengre perioder uten noen forvarsel, noe som kan være belastende for naboer – særlig i betongbygg der lyden forplanter seg noe voldsomt.

Dette forslaget handler ikke om å innføre strengere regler for oppussing, men om å skape bedre oversikt og mer forutsigbarhet i borettslaget. Når styret vet hvor og når det pågår støyende oppussingsarbeid, blir det enklere å svare på henvendelser, følge opp på en ryddig måte og forebygge unødige konflikter mellom naboer.

I praksis er det ofte vanskelig å vite hvilken leilighet støyen kommer fra. Når klager må knyttes til et konkret leilighetsnummer, fører dette til at mange lar være å melde fra, selv om støyen oppleves som meget plagsom. Dette har jeg fått bekreftet fra flere naboer og det er stadig tilbakemeldinger om dette på Vibbo. Det oppleves også som krevende for styret å følge opp på en god og rettferdig måte.

Forslaget legger derfor opp til en enkel innmeldingsordning som gir styret nødvendig oversikt, samtidig som det blir lettere for beboere å forstå hva som pågår rundt dem. Dette kan bidra til bedre dialog, færre misforståelser og økt trivsel – både for dem som pusser opp og for naboene rundt.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget om meldeplikt ved støyende arbeid, men anbefaler at det ikke vedtas. Vår vurdering bygger på følgende punkter:

1. Fare for feilaktig plassering av skyld Lyd i en blokk forplanter seg ofte på uforutsigbare måter gjennom rør og betong. Et offisielt register over hvem som pusser opp, kan føre til at beboere som har meldt inn arbeid får skylden for støy som egentlig kommer fra helt andre steder i bygget. Dette vil skape unødige misforståelser.

2. Uklar grense for når man må melde fra. Forslaget bruker uttrykk som «støy av et visst omfang» og «betydelig støy». Dette er svært subjektivt. Det som er en liten jobb for én person, kan oppleves som svært forstyrrende for en nabo. Slike uklare regler gjør det vanskelig for den enkelte andelseier å vite nøyaktig når de plikter å si fra, og når de ikke trenger det.

3. Økt konfliktnivå fremfor løsning. Styret frykter at en formell vedtektsbestemmelse vil skape flere konflikter enn den løser. Dersom noen glemmer å melde fra, eller naboer er uenige om støyen er «betydelig» nok til å utløse meldeplikt, kan dette skape misforståelser og unødige anklager om vedteksbrudd.

Styret mener at dagens praksis med god naboskikk og frivillig varsling (for eksempel ved oppslag i oppgangen) fungerer bedre og er mer fleksibelt.

Forslag til vedtak

Forslag til ny vedtektsbestemmelse §4-3 Støyende oppussingsarbeid (1) Andelseier som planlegger oppussingsarbeid som medfører vedvarende eller gjentatt støy av et visst omfang over mer enn én dag, skal melde dette til styret i forkant. (2) Som støyende oppussingsarbeid etter første ledd regnes blant annet boring, pigging, meisling, omfattende saging, rivningsarbeid og annet arbeid som kan medføre betydelig støy for omkringliggende leiligheter. (3) Kortvarig og begrenset arbeid, herunder enkel montering, mindre borearbeid og annet arbeid av begrenset omfang, omfattes ikke av meldeplikten. (4) Innmeldingen skal være enkel og inneholde opplysninger om leilighetsnummer, tidsrom for arbeidet og forventet varighet. (5) Innmeldingen etter denne bestemmelsen innebærer ikke krav om godkjenning fra styret, og begrenser ikke andelseiers rett til å utføre arbeid i egen bolig innenfor gjeldende regler. (6) Styret kan benytte opplysningene til å gi informasjon til beboere, behandle henvendelser og legge til rette for god dialog mellom andelseiere.

Sak 9

Endring av vedtekter - Krav for medlemmer i styret

Forslag fremmet av:
Øyvind Øverland

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det skulle vært helt unødvendig å sende inn dette forslaget. Det står helt klart i våre vedtekter at andelseiere skal drive borettslaget. Allikevel har OBOS ved advokatene sine laget et notat til vårt borettslag som sier at det ikke nødvendigvis er slik. Resultatet er at vi har medlemmer i styret som ikke er andelseiere. Dette er manipulering av demokrati i borrettsalget og i verste fall vennetjeneste for en som ikke ville være valgbar etter flytting. Dette gjør OBOS selv om de har rett etter vedtektene våre til å innsette medlemmer i styret § 8-1 pkt 4.. Det er slik det styres i Russland, Kina og nå i USA. Demokrati settes til side. En instruerer og manipulerer istedenfor å la demokratiet få en sjanse.

Forslag til nytt pkt 5 under vedtektene våre § 8-1 Kun andelseier kan velges til styret.
Forslag til nytt pkt 6 under vedtektene vår § 8-1 Når andelseier som har funksjon i styret forlater borettslager skal ny velges ved første kommende generalforsamling.

Årsaken til dette forslaget er at overalt i våre vedtekter så omhandles det om plikter og ansvar for andelseiere.- § 1-1 bl a. Andelseiere skal drive borettslaget. § 2-1 bl.a mer om andelseier. § 2-2 bl.a bare personer som bor i borettslaget kan være andelseiere.

De som sittter i det fungerende styret kan ikke anbefale eller ikke anbefale endring av nytt pkt 5 og pkt 6 i § 8-1. Se § 10-1 som omhandler habilitet. Alle i stryret har økonomisk fordel av sin funksjon og den er betydelig over en funksjonstid på to år. Heller ikke OBOS kan gjøre dette da det kan være en fordel for OBOS å sikre gjenvalg av styremedlemmer.

Jeg minner om at det i dag er dramatisk offentlig diskusjon om habilitet og misbruk av tillit. Slik ønsker ikke jeg å ha i borettslaget.

Lokalt demokrati fungerer om en gir det muligheter. Andelshavere i borettslaget kan ta selvstendige valg. De sist årene har det stilt kandidater til alle verv. Det blir selvfølgelig mer jobb for valgkomiteen. Borettslaget beholder kompetansen i borrettslaget om nye andelseiere slipper til. Når flere kandidater stiller til valg så må de være

likestillte uten anbefalinger. Slik må det være i alle valg vi som andeleiere må foreta i borettslaget. Dette ble gjort ved siste valg av signalleverandør.

Styrets innstilling

Etter styrets vurdering er det et grunnleggende prinsipp at det er årsmøtet som står fritt til å velge de kandidatene medlemmene mener er best egnet til å ivareta fellesskapets interesser. En slik begrensning vil redusere denne valgfriheten og kan føre til at man utelukker personer med relevant kompetanse og erfaring som kan være til nytte for laget.

Styret mener at kompetanse, engasjement og tillit bør veie tyngre enn formell tilknytning gjennom eierskap. I mange tilfeller kan det være en styrke å åpne for kandidater med ulik bakgrunn, også utenfor andelseiermassen, dersom årsmøtet finner dem kvalifisert. Dette bør det være opp til andelseierne å vurdere, fremfor å begrense deres valgmuligheter.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Nytt pkt 5 under våre vedtekter § 8-1 Kun andelseier kan velges til styret. Nytt pkt 6 under våre vedteketer § 8-1 Når andelseier som har funksjon i styret forlater borettslager skal ny velges ved første kommende generalforsamling.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

På årets generalforsamling skal det velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for ett å.

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

- Styreleder: Thomas Ellingsen.
- Styremedlem: Rakel Tvedt.
- Styremedlem: Charlotte Tefre.
- Varamedlem: Lars Enestvedt Teigland.
- Varamedlem: Karoline Matre.

Roller og kandidater

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

- Thomas Ellingsen

  Innstilt som styreleder av valgkomiteen.

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

- Charlotte Tefre

  Innstilt som styremedlem av valgkomiteen.
- Espen Kaspersen
- Kim Arian Kvalvåg Henriksen

  Jeg har bodd i borettslaget i snart fem år og har etter hvert blitt godt kjent med både området og hverdagen her. Med et barn på to år er jeg ekstra opptatt av hvordan borettslaget utvikler seg fremover. Jeg ønsker å sitte i styret for å engasjere meg mer i beslutningene som tas, bidra konstruktivt og være med på å sikre gode løsninger for både nåværende og fremtidige beboere.
- Mona K. Solberg
- Rakel Tvedt

  Innstilt som styremedlem av valgkomiteen.
- Vidar Daatland

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

- Karoline Matre

  Innstilt som varamedlem av valgkomiteen.
- Kim Arian Kvalvåg Henriksen

  Jeg har bodd i borettslaget i snart fem år og har etter hvert blitt godt kjent med både området og hverdagen her. Med et barn på to år er jeg ekstra opptatt av hvordan borettslaget utvikler seg fremover. Jeg ønsker å sitte i styret for å engasjere meg mer i beslutningene som tas, bidra konstruktivt og være med på å sikre gode løsninger for både nåværende og fremtidige beboere.
- Lars Enestvedt Teigland

  Innstilt som varamedlem av valgkomiteen.

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Monica Hartvigsen

  Innstilt som delegat av valgkomiteen

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

- Morten Monsen
  Innstilt som vara delegat av valgkomiteen

Sak 12
Valg av Valgkomite.

Valgkomiteens oppgave er å finne epresentanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret.

Roller og kandidater

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

- Jeanette Giil
  Innstilt som medlem av valgkomiteen.
- Kim Arian Kvalvåg Henriksen
  Innstilt som medlem av valgkomiteen.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid og møtevirksomhet

I inneværende periode har styret avholdt 10 styremøter. For å sikre god kontinuitet og kompetanseoverføring har også varamedlemmene blitt innkalt til disse møtene. Styret har per 05.04.26 behandlet ca. 105 saker, noe som er en økning fra forrige periode. Utover faste styremøter har det blitt gjennomført møter og befaringer med våre samarbeidspartnere og leverandører. Styrets medlemmer har også deltatt på kurs i regi av OBOS for å styrke kompetansen innen forvaltning av borettslaget. Borettslaget er representert med to medlemmer i Loddefjordutvalget. Her jobbes det aktivt sammen med styremedlemmer fra andre borettslag i bydelen. Dette engasjementet gir oss viktig innsikt i både nåværende og fremtidige planer for nærmiljøet vårt.

Vedlikehold og uforutsette hendelser

I løpet av perioden oppstod det en større lekkasje på hovedrørene i A- og B-blokken. Dette har medført betydelige og uforutsette utgifter for borettslaget. I forbindelse med utbedringsarbeidet har styret valgt løsninger som er fremtidsrettede. Arbeidet som er utført legger til rette for en fremtidig utbygging av bergvarmeanlegg også for disse blokkene. Utbedringen kan derfor betraktes som et viktig forberedende arbeid for videre modernisering av anlegget vårt.

Miljø og bærekraft

Styret har i 2025 hatt et sterkt fokus på miljøforbedrende tiltak som bidrar til god bærekraft. Et sentralt mål er å redusere borettslagets samlede strømforbruk i årene fremover. Styret jobber aktivt med planer for dette og har som målsetning å kunne utvide med mer bergvarmeteknologi i løpet av de nærmeste årene. Andre strømsparende tiltak er bytte til LED-lamper i trappehus og kjellerganger.

Håndtering av klager og ordensregler

Styret merker dessverre en økende trend i antall klager knyttet til brudd på ordensreglene. I mange tilfeller mottar styret klager uten tilstrekkelig dokumentasjon eller informasjon. Dette gjør det vanskelig for styret å behandle sakene på en korrekt og rettferdig måte. Vi opplever mange tilfeller der det klages på feil leilighet. Dette medfører mye unødvendig arbeid for styret, men viktigst av alt: det utsetter uskyldige beboere for unødvendig stress og ubehag.

Bomiljø og sosiale tiltak

I 2025 ble det arrangert en felles St. Hans-feiring sammen med styret i Vestre Hetlevik. Dette var et svært populært tiltak, spesielt for borettslagets yngre beboere, med hoppeslott, aktiviteter og servering av pølser og slush.

Styret ønsker å takke de av våre beboere som deltok i dette arbeidet og sikret en god og sikker gjennomføring.

I løpet av høsten ble det også gjennomført et nabotreff med svært godt oppmøte. Tiltaket bidro til å styrke fellesskapet i borettslaget og skapte en positiv arena for sosial samhandling mellom beboerne.

Vi hadde vi besøk av BIR sine miljøbusser, et tilbud som ble svært godt mottatt. Ordningen ga beboerne enkel tilgang til miljøvennlig avfallshåndtering, og tilbakemeldingene viser at dette opplevdes som et både nyttig og effektivt tiltak.

HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950009012, KLIENTNR. 6120

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 962 969**	**3 271 171**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 377 964	1 522 584
Tilbakeføring av avskrivning	15	35 155	38 826
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-2 694 485
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	4
Økning annen langsiktig gjeld	17	0	70 475 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 880 522	-69 636 302
Innsk. øremerk. bankkto		-3 590	-13 829
Uttak øremerk. Bankkto		-167 997	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-638 990**	**-308 202**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 323 979**	**2 962 969**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 520 783	3 806 102
Kortsiktig gjeld		-1 196 804	-843 133
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 323 979**	**2 962 969**

HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950009012, KLIENTNR. 6120

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 283 123	18 770 525	19 371 000	20 090 000
Vaskeri	9	78 303	85 930	80 000	80 000
Andre inntekter	3	652 188	7 850	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 013 614**	**18 864 305**	**19 461 000**	**20 180 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-857 396	-897 358	-886 000	-1 009 000
Styrehonorar	5	-275 940	-284 940	-285 000	-285 000
Avskrivninger	15	-35 155	-38 826	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-16 846	-16 278	-17 000	-17 510
Forretningsførerhonorar		-326 480	-313 925	-332 000	-346 940
Konsulenthonorar		-16 770	-45 395	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-3 868 900	-1 972 298	-1 446 000	-1 997 500
Forsikringer		-755 775	-669 382	-550 000	-907 000
Kommunale avgifter	8	-3 395 666	-3 059 376	-3 450 000	-3 586 035
Ladekostnader EL-bil		0	-24 690	0	0
Energi/fyring	10	-3 116 542	-3 620 954	-3 725 000	-3 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 506 585	-1 506 585	-1 500 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	11	-836 031	-1 106 609	-1 166 000	-1 197 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 008 087**	**-13 556 616**	**-13 417 000**	**-14 306 535**
DRIFTSRESULTAT		**5 005 527**	**5 307 688**	**6 044 000**	**5 873 465**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 077	48 760	0	0
Finanskostnader	13	-3 655 640	-3 833 864	-3 800 000	-3 800 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 627 563**	**-3 785 104**	**-3 800 000**	**-3 800 000**
ÅRSRESULTAT		**1 377 964**	**1 522 584**	**2 244 000**	**2 073 465**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 377 964	1 522 584		

HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950009012, KLIENTNR. 6120

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	90 167 715	87 473 229
Rehabilitering		0	2 694 485
Tomt		325 200	325 200
Andre varige driftsmidler	15	35 167	70 322
Øremerkede bankinnskudd		77 299	466 361
SUM ANLEGGSMIDLER		**90 605 381**	**91 029 598**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		76 459	66 140
Andre kortsiktige fordringer	16	120 392	49 806
Driftskonto OBOS-banken		2 847 378	3 227 445
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 705	25 124
Sparekonto OBOS-banken		452 850	437 587
SUM OMLØPSMIDLER		**3 520 783**	**3 806 102**
SUM EIENDELER		**94 126 164**	**94 835 700**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 234 * 100		23 400	23 400
Opptjent egenkapital		23 004 075	21 626 111
SUM EGENKAPITAL		**23 027 475**	**21 649 511**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	66 833 785	68 714 307
Borettsinnskudd	18	3 068 100	3 068 100
Annen langsiktig gjeld		0	560 649
SUM LANGSIKTIG GJELD		**69 901 885**	**72 343 056**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 064 026	697 864
Skyldige offentlige avgifter	19	48 102	61 482
Påløpte renter		18 274	20 802
Annen kortsiktig gjeld	20	66 402	62 985
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 196 804**	**843 133**
.			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**94 126 164**	**94 835 700**
Pantstillelse	21	93 068 100	93 068 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2026
Styret i Hetlevikhøyden Borettslag

Thomas Ellingsen /S/ John Aleksander Aarethun /S/ Rachel Tvedt /S/

Vidar Daatland /S/ Siri May Greve Løberg /S/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	1 425 504
Felleskostnader	16 084 227
Tv-anlegg	1 498 404
Renhold	274 988
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 283 123**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	48 896
Miljøtiltak	591 792
Utleie	11 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**652 188**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-555 345
Påløpte feriepenger	-66 641
Fri bil, tlf etc.	-3 338
Fri bolig	-13 680
Fri telefon	-2 562
Naturalytelser speilkonto	21 628
Arbeidsgiveravgift	-140 857
Pensjonskostnader	-64 811
LO/NHO-ordningen (AFP)	-17 492
O/U premie	-300
Gruppeliv/ulykke	-2 048
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-9 149
SUM PERSONALKOSTNADER	**-857 396**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-275 940
SUM STYREHONORAR	**-275 940**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 759

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 846
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 846**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-429 378
Drift/vedlikehold VVS	-1 144 676
Drift/vedlikehold elektro	-1 116 165
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-405 713
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 690
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-343 778
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 742
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-109 298
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 155
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-82 300
Egenandel forsikring	-24 000
Reparasjon og vedlikehold annet	-11 006
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 868 900**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-730 987
Vann- og avløpsgebyr	-1 534 938
Renovasjonsgebyr	-1 129 741
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 395 666**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	78 303
SUM VASKERI	**78 303**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-434 827
Andre fyringskostnader	-2 681 716
SUM ENERGI / FYRING	**-3 116 542**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 028
Skadedyrarbeid/soppkontroll	45 003
Annen leiekostnad	-32 777
Håndverktøy	-12 499
Diverse utstyr	-32 825
Annet driftsmateriale	-34 367
Renhold ved firmaer	-376 819
Snørydding	-93 850
Andre driftskostnader	-51 978
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 759
Andre kontorkostnader	-80 200
Telefon/bredbånd	-3 442
Telefon, annet	-7 438
Drivstoff	-6 915
Vedlikehold biler/maskiner	-10 993
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-91
Kontingenter	-46 800
Bank- og kortgebyr	-3 263
Velferdskostnader	-58 413
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-836 031**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 224
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 853
SUM FINANSINNTEKTER	**28 077**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 655 629
Renter på leverandørgjeld	-11
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 655 640**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1965	15 757 246
Rehab. Fasade og utvidelse av nye balkonger 2008-2011	71 381 965
Nye parkeringsplasser 2011	334 019
Rehabilitering Varmepumper 2024	2 694 485
SUM BYGNINGER	**90 167 715**

Tomten ble kjøpt i 1965
Gnr.124/bnr.78
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon		
Tilgang 2018	58 279	
Avskrevet tidligere	-58 278	
		1
TV		
Tilgang 2021	183 420	
Avskrevet tidligere	-113 108	
Avskrevet i år	-35 155	
		35 157
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2019	58 279	
Avskrevet tidligere	-58 278	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2018	18 750	
Avskrevet tidligere	-18 749	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2012	19 145	
Tilgang 2017	22 236	
Avskrevet tidligere	-41 380	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2015	51 851	
Avskrevet tidligere	-51 850	
		1
CITROEN BERLINGO SV19211		
Tilgang 2011	193 323	
avskrevet tidligare	-193 322	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2012	144 166	
Tilgang 2013	216 249	
Tilgang 2015	65 375	
Avskrevet tidligere	-425 786	
		4
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**35 167**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-35 155**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vaskeri 2025	71 496
ICE antenleie 2025	48 896
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**120 392**

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2024	-70 475 000	
Nedbetalt tidligere	1 760 693	
Nedbetalt i år	1 880 522	
		-66 833 785
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-66 833 785**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1965	-3 068 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 068 100**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-23 705
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 397
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-48 102**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-66 402
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-66 402**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 068 100
Pantelån	66 833 785
TOTALT	**69 901 885**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	90 167 715
Tomt	325 200
TOTALT	**90 492 915**

Til generalforsamlingen i Hetlevikhøyden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Hetlevikhøyden Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 377 964. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 26. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 23.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.26
Selskapsnummer: 6120 **Selskapsnavn:** HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Stig Solstad er valgt som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

1. Tove Vallestrand 2. Gisle Tvedt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 304 813,28 kroner.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Utvidelse av antall HC - parkeringsplasser

Det bygges ut 2 ekstra parkeringsplasser på nordsiden av eksisterende parkering utenfor høyblokka.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Tilføying i husordensregler - Bruk av rusmidler.

Nytt punkt i husordensreglene: "Bruk av ulovlige rusmidler i borettslagets boliger og fellesarealer er ikke tillatt".

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtekter - Varsling ved støyende oppussing

Forslag til ny vedtektsbestemmelse §4-3 Støyende oppussingsarbeid (1) Andelseier som planlegger oppussingsarbeid som medfører vedvarende eller gjentatt støy av et visst omfang over mer enn én dag, skal melde dette til styret i forkant. (2) Som støyende oppussingsarbeid etter første ledd regnes blant annet boring, pigging, meisling, omfattende saging, rivningsarbeid og annet arbeid som kan medføre betydelig støy for omkringliggende leiligheter. (3) Kortvarig og begrenset arbeid, herunder enkel montering, mindre borearbeid og annet arbeid av begrenset omfang, omfattes ikke av meldeplikten. (4) Innmeldingen skal være enkel og inneholde opplysninger om leilighetsnummer, tidsrom for arbeidet og forventet varighet. (5) Innmeldingen etter denne bestemmelsen innebærer ikke krav om godkjenning fra styret, og begrenser ikke andelseiers rett til å utføre arbeid i egen bolig innenfor gjeldende regler. (6) Styret kan benytte opplysningene til å gi informasjon til beboere, behandle henvendelser og legge til rette for god dialog mellom andelseiere.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtekter - Krav for medlemmer i styret

Nytt pkt 5 under våre vedtekter § 8-1 Kun andelseier kan velges til styret. Nytt pkt 6 under våre vedteketer § 8-1 Når andelseier som har funksjon i styret forlater borettslager skal ny velges ved første kommende generalforsamling.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Thomas Ellingsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Charlotte Tefre
- [ ] Espen Kaspersen
- [ ] Kim Arian Kvalvåg Henriksen
- [ ] Mona K. Solberg
- [ ] Rakel Tvedt
- [ ] Vidar Daatland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Karoline Matre
- [ ] Kim Arian Kvalvåg Henriksen
- [ ] Lars Enestvedt Teigland

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Monica Hartvigsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Morten Monsen

Sak 12 Valg av Valgkomite.

Medlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Jeanette Giil
- [ ] Kim Arian Kvalvåg Henriksen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950009012
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. april kl. 20:00 til 26. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 23. april 2026, Flerbruksbygget - Vadmyra BRL - Lyngfaret 11.

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Stig Solstad er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Tove Vallestrand 2. Gisle Tvedt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Forslag til honorar er gjort på grunnlag av fast honorar ut i fra styreverv + møtehonorar for antall styremøter og andre møter eller kurs på vegne av borettslaget.

Honorar fordeling:
• Leder Thomas Ellingsen, kr. 93 592,50.
• Nestleder John Aarethun, kr. 64 845,50.
• Sekretær Siri-May Greve-Løberg, kr. 46 280,10.
• Styremedlem Rachel Tvedt, kr. 31 835,40.
• Styremedlem Vidar Daataland, kr. 27 835,40.
• Varamedlem Espen Kaspersen , kr. 19 698,69.
• Varamedlem Charlotte Tefre, kr. 20 698,69.

Totalt kr. 304 813,28.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 304 813,28 kroner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Utvidelse av antall HC - parkeringsplasser

Fremmet av: Kjell Nyhamn

Det er mange eldre i borettslaget òg mange har handikap kort for parkering av bil. Det er begrenset med parkeringsplasser for handikappete. Utenfor høyblokka er det mulig å utvide mot nord ved å ta litt av plenområdet og derved få 2 ekstra plasser.

Styrets innstilling
Styret har innhentet tilbud på etablering av 2 nye HC - parkeringsplasser foran høyblokk. Kostnad ved etablering er estimert til kr. 123 350. Styret er positiv til utvidelse og anbefaler at andelseiere stemmer "Ja" til forslaget fra Kjell Nyhamn.

Forslag til vedtak:
Det bygges ut 2 ekstra parkeringsplasser på nordsiden av eksisterende parkering utenfor høyblokka.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Tilføying i husordensregler - Bruk av rusmidler.

Fremmet av: Eva Dung Hua

Det har vært en god del fester/besøkere/leietakere brukt cannabis I leiligheten/vinterhagen

Det forekommet flere ganger i løpet av dagen/kvelden/natten..
Dette er meget plagsomt lukt. Den siver inn på soverom og stue, også er helseskadelige for naboer.

Det er også ulovlig å bruke cannabis I Norge, unntak: dokumentert til medisinsk bruk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Bruk av ulovlige rusmidler er regulert i Norges lover. Husordensreglene kan ikke regulere hva som skjer inne i boligen, men dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere, må det behandles som klage på andelseier i henhold til husordensreglene punkt 1 - Ro og orden.

Forslag til vedtak:
Nytt punkt i husordensreglene: "Bruk av ulovlige rusmidler i borettslagets boliger og fellesarealer er ikke tillatt".

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av vedtekter - Varsling ved støyende oppussing

Fremmet av: Alexander Opphaug

Mange beboere opplever at støy fra oppussing fortsatt er en utfordring, til tross for gjentatte informasjonsskriv om gjeldende regler. Det forekommer fortsatt boring, hamring og annet støyende arbeid over lengre perioder uten noen forvarsel, noe som kan være belastende for naboer – særlig i betongbygg der lyden forplanter seg noe voldsomt.

Dette forslaget handler ikke om å innføre strengere regler for oppussing, men om å skape bedre oversikt og mer forutsigbarhet i borettslaget. Når styret vet hvor og når det pågår støyende oppussingsarbeid, blir det enklere å svare på henvendelser, følge opp på en ryddig måte og forebygge unødige konflikter mellom naboer.

I praksis er det ofte vanskelig å vite hvilken leilighet støyen kommer fra. Når klager må knyttes til et konkret leilighetsnummer, fører dette til at mange lar være å melde fra, selv om støyen oppleves som meget plagsom. Dette har jeg fått bekreftet fra flere naboer og det er stadig tilbakemeldinger om dette på Vibbo. Det oppleves også som krevende for styret å følge opp på en god og rettferdig måte.

Forslaget legger derfor opp til en enkel innmeldingsordning som gir styret nødvendig oversikt, samtidig som det blir lettere for beboere å forstå hva som pågår rundt dem. Dette kan bidra til bedre dialog, færre misforståelser og økt trivsel – både for dem som pusser opp og for naboene rundt.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget om meldeplikt ved støyende arbeid, men anbefaler at det ikke vedtas. Vår vurdering bygger på følgende punkter:

1. Fare for feilaktig plassering av skyld Lyd i en blokk forplanter seg ofte på uforutsigbare måter gjennom rør og betong. Et offisielt register over hvem som pusser opp, kan føre til at beboere som har meldt inn arbeid får skylden for støy som egentlig kommer fra helt andre steder i bygget. Dette vil skape unødige misforståelser.

2. Uklar grense for når man må melde fra. Forslaget bruker uttrykk som «støy av et visst omfang» og «betydelig støy». Dette er svært subjektivt. Det som er en liten jobb for én person, kan oppleves som svært forstyrrende for en nabo. Slike uklare regler gjør det vanskelig for den enkelte andelseier å vite nøyaktig når de plikter å si fra, og når de ikke trenger det.

3. Økt konfliktnivå fremfor løsning. Styret frykter at en formell vedtektsbestemmelse vil skape flere konflikter enn den løser. Dersom noen glemmer å melde fra, eller naboer er uenige om støyen er «betydelig» nok til å utløse meldeplikt, kan dette skape misforståelser og unødige anklager om vedteksbrudd.

Styret mener at dagens praksis med god naboskikk og frivillig varsling (for eksempel ved oppslag i oppgangen) fungerer bedre og er mer fleksibelt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **43**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av vedtekter - Krav for medlemmer i styret

Fremmet av: Øyvind Øverland

Det skulle vært helt unødvendig å sende inn dette forslaget. Det står helt klart i våre vedtekter at andelseiere skal drive borettslaget. Allikevel har OBOS ved advokatene sine laget et notat til vårt borettslag som sier at det ikke nødvendigvis er slik. Resultatet er at vi har medlemmer i styret som ikke er andelseiere. Dette er manipulering av demokrati i borrettsalget og i verste fall vennetjeneste for en som ikke ville være valgbar etter flytting. Dette gjør OBOS selv om de har rett etter vedtektene våre til å innsette medlemmer i styret § 8-1 pkt

4.. Det er slik det styres i Russland, Kina og nå i USA. Demokrati settes til side. En instruerer og manipulerer istedenfor å la demokratiet få en sjanse.

Forslag til nytt pkt 5 under vedtektene våre § 8-1 Kun andelseier kan velges til styret.
Forslag til nytt pkt 6 under vedtektene vår § 8-1 Når andelseier som har funksjon i styret forlater borettslager skal ny velges ved første kommende generalforsamling.

Årsaken til dette forslaget er at overalt i våre vedtekter så omhandles det om plikter og ansvar for andelseiere.- § 1-1 bl a. Andelseiere skal drive borettslaget. § 2-1 bl.a mer om andelseier. § 2-2 bl.a bare personer som bor i borettslaget kan være andelseiere.

De som sittter i det fungerende styret kan ikke anbefale eller ikke anbefale endring av nytt pkt 5 og pkt 6 i § 8-1. Se § 10-1 som omhandler habilitet. Alle i stryret har økonomisk fordel av sin funksjon og den er betydelig over en funksjonstid på to år. Heller ikke OBOS kan gjøre dette da det kan være en fordel for OBOS å sikre gjenvalg av styremedlemmer.

Jeg minner om at det i dag er dramatisk offentlig diskusjon om habilitet og misbruk av tillit. Slik ønsker ikke jeg å ha i borettslaget.

Lokalt demokrati fungerer om en gir det muligheter. Andelshavere i borettslaget kan ta selvstendige valg. De sist årene har det stilt kandidater til alle verv. Det blir selvfølgelig mer jobb for valgkomiteen. Borettslaget beholder kompetansen i borrettslaget om nye andelseiere slipper til. Når flere kandidater stiller til valg så må de være likestillte uten anbefalinger. Slik må det være i alle valg vi som andeleiere må foreta i borettslaget. Dette ble gjort ved siste valg av signalleverandør.

Styrets innstilling
Etter styrets vurdering er det et grunnleggende prinsipp at det er årsmøtet som står fritt til å velge de kandidatene medlemmene mener er best egnet til å ivareta fellesskapets interesser. En slik begrensning vil redusere denne valgfriheten og kan føre til at man utelukker personer med relevant kompetanse og erfaring som kan være til nytte for laget.

Styret mener at kompetanse, engasjement og tillit bør veie tyngre enn formell tilknytning gjennom eierskap. I mange tilfeller kan det være en styrke å åpne for kandidater med ulik bakgrunn, også utenfor andelseiermassen, dersom årsmøtet finner dem kvalifisert. Dette bør det være opp til andelseierne å vurdere, fremfor å begrense deres valgmuligheter.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

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

På årets generalforsamling skal det velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for ett å.

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

- Styreleder: Thomas Ellingsen.
- Styremedlem: Rakel Tvedt.
- Styremedlem: Charlotte Tefre.
- Varamedlem: Lars Enestvedt Teigland.
- Varamedlem: Karoline Matre.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Ellingsen (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Ellingsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kim Arian Kvalvåg Henriksen (26 stemmer)
Charlotte Tefre (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vidar Daatland
Kim Arian Kvalvåg Henriksen
Espen Kaspersen
Mona K. Solberg
Charlotte Tefre
Rakel Tvedt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karoline Matre (42 stemmer)
Lars Enestvedt Teigland (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kim Arian Kvalvåg Henriksen
Karoline Matre
Lars Enestvedt Teigland

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Monica Hartvigsen (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Monica Hartvigsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Monsen (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Monsen

12. Valg av Valgkomite.

Valgkomiteens oppgave er å finne epresentanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jeanette Giil (54 stemmer)
Kim Arian Kvalvåg Henriksen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jeanette Giil
Kim Arian Kvalvåg Henriksen

Styrerommet fra OBOS

Protokoll fra styremøte 6. april 2026

Boligselskap: HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG (6120)
Klokkeslett: 20:00
Sted: Elektronisk gjennomføring

Møtedeltagere: John Aleksander Aarethun, Rachel Tvedt, Thomas Ellingsen, Espen Pedersen Kaspersen, Charlotte Tefre

Signert av: John Aleksander Aarethun /s/, Espen Pedersen Kaspersen /s/, Thomas Ellingsen /s/, Charlotte Tefre /s/, Rachel Tvedt /s/

Sak 1

Styrets årsrapport

Forslag til styrets årsrapport:

Styrets arbeid og møtevirksomhet
I inneværende periode har styret avholdt 10 styremøter. For å sikre god kontinuitet og kompetanseoverføring har også varamedlemmene blitt innkalt til disse møtene. Styret har per 05.04.26 behandlet ca. 105 saker, noe som er en økning fra forrige periode.

Utover faste styremøter har det blitt gjennomført møter og befaringer med våre samarbeidspartnere og leverandører. Styrets medlemmer har også deltatt på kurs i regi av OBOS for å styrke kompetansen innen forvaltning av borettslaget.

Borettslaget er representert med to medlemmer i Loddefjordutvalget. Her jobbes det aktivt sammen med styremedlemmer fra andre borettslag i bydelen. Dette engasjementet gir oss viktig innsikt i både nåværende og fremtidige planer for nærmiljøet vårt.

Vedlikehold og uforutsette hendelser
I løpet av perioden oppstod det en større lekkasje på hovedrørene i A- og B-blokken. Dette har medført betydelige og uforutsette utgifter for borettslaget.

I forbindelse med utbedringsarbeidet har styret valgt løsninger som er fremtidsrettede. Arbeidet som er utført legger til rette for en fremtidig utbygging av bergvarmeanlegg også for disse blokkene. Utbedringen kan derfor betraktes som et viktig forberedende arbeid for videre modernisering av anlegget vårt.

Miljø og bærekraft
Styret har i 2025 hatt et sterkt fokus på miljøforbedrende tiltak som bidrar til god bærekraft. Et sentralt mål er å redusere borettslagets samlede strømforbruk i årene fremover. Styret jobber aktivt med planer for dette og har som målsetning å kunne utvide med mer bergvarmeteknologi i løpet av de nærmeste årene. Andre strømsparende tiltak er bytte til LED-lamper i trappehus og kjellerganger.

Håndtering av klager og ordensregler
Styret merker dessverre en økende trend i antall klager knyttet til brudd på ordensreglene. I mange tilfeller

mottar styret klager uten tilstrekkelig dokumentasjon eller informasjon. Dette gjør det vanskelig for styret å behandle sakene på en korrekt og rettferdig måte. Vi opplever mange tilfeller der det klages på feil leilighet. Dette medfører mye unødvendig arbeid for styret, men viktigst av alt: det utsetter uskyldige beboere for unødvendig stress og ubehag.

Bomiljø og sosiale tiltak
I 2025 ble det arrangert en felles St. Hans-feiring sammen med styret i Vestre Hetlevik. Dette var et svært populært tiltak, spesielt for borettslagets yngre beboere, med hoppeslott, aktiviteter og servering av pølser og slush.

Styret ønsker å takke de av våre beboere som deltok i dette arbeidet og sikret en god og sikker gjennomføring.

I løpet av høsten ble det også gjennomført et nabotreff med svært godt oppmøte. Tiltaket bidro til å styrke fellesskapet i borettslaget og skapte en positiv arena for sosial samhandling mellom beboerne. Videre hadde vi besøk av BIR sine miljøbusser, et tilbud som ble svært godt mottatt. Ordningen ga beboerne enkel tilgang til miljøvennlig avfallshåndtering, og tilbakemeldingene viser at dette opplevdes som et både nyttig og effektivt tiltak.

Vedtak
Årsrapport fra styret er godkjent til publisering i innkalling til årsmøte.

Sak 2

Innkommende forslag til generalforsamling - Utvidelse av antall HC - parkeringsplasser

Sak Utvidelse av antall HC - parkeringsplasser

Forslagsstiller: Kjell Nyhamn
Det er mange eldre i borettslaget òg mange har handikap kort for parkering av bil. Det er begrenset med parkeringsplasser for handikappete. Utenfor høyblokka er det mulig å utvide mot nord ved å ta litt av plenområdet og derved få 2-3 ekstra plasser.

Forslag til vedtak:
Det bygges ut 3 ekstra parkeringsplasser på nordsiden av eksisterende parkering utenfor høyblokka.

Styrets innstilling: ?
Styret har innhentet tilbud på etablering av 2 nye HC - parkeringsplasser foran høyblokk. Kostnad ved etablering er kr. 123 350. Styret er positiv til utvidelse og anbefaler at andelseiere stemmer "Ja" til forslaget fra Kjell Nyhamn.

Vedtak 26. mars 2026 – Thomas sjekker med Kjell Nyhamn om endring av antall parkeringsplasser fra 3 til 2.

Vedtak 6. april 2026 – Saken legges inn til avstemning i årsmøte med korrigering av 3 til 2 parkeringsplasser i forslag fra Kjell Nyhamn

Oppdatering av saken
Kjell Nyhamn har godkjent endring av 3 til 2 nye parkeringsplasser i forslag til behandling på årsmøte.

Forslag til vedtak

Thomas oppdateres forslag til Kjell Nyhamn med endring fra 3 til 2 parkeringsplasser.

Vedtak

Saken legges inn til avstemning i årsmøte med korrigering av 3 til 2 parkeringsplasser i forslag fra Kjell Nyhamn

Sak 3

Godkjenning av nye andelseiere / dyrehold / bruksoverlatinger

Nye andelseiere:

Adrian Tøsdal og Karoline Gamlemshaug, andelsnummer nr. 130. -GODKJENT-

Fredrick Jensen og Anna P Lie, andelsnummer nr. 210. -GODKJENT-

Dyrehold:

Forslag til vedtak

Styret godkjenner nye beboere

Vedtak

Følgende nye andelseiere er godkjent:

-Adrian Tøsdal og Karoline Gamleshaug, leil. 130

-Fredrick Jensen og Anna P Lie, leil 210

Vedlegg

1. Nye andelseiere. Andelsnummer 210 -GODKJENT-.pdf
2. Nye andelseiere, andelsnummer 130. -GODKJENT-.pdf

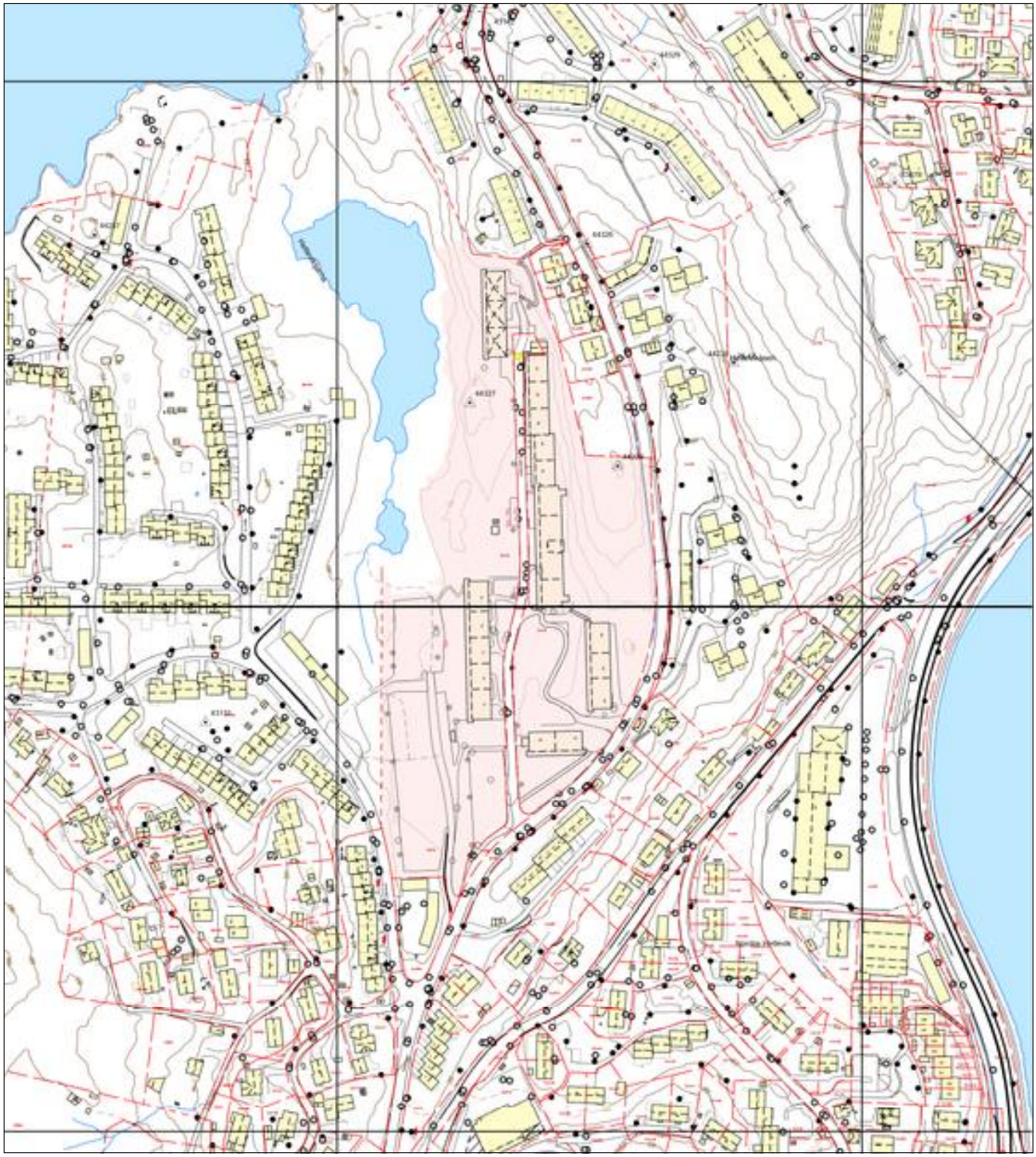
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/78/0/0
Adresse: Hetlevikåsen 24, 5173 LODDEFJORD m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



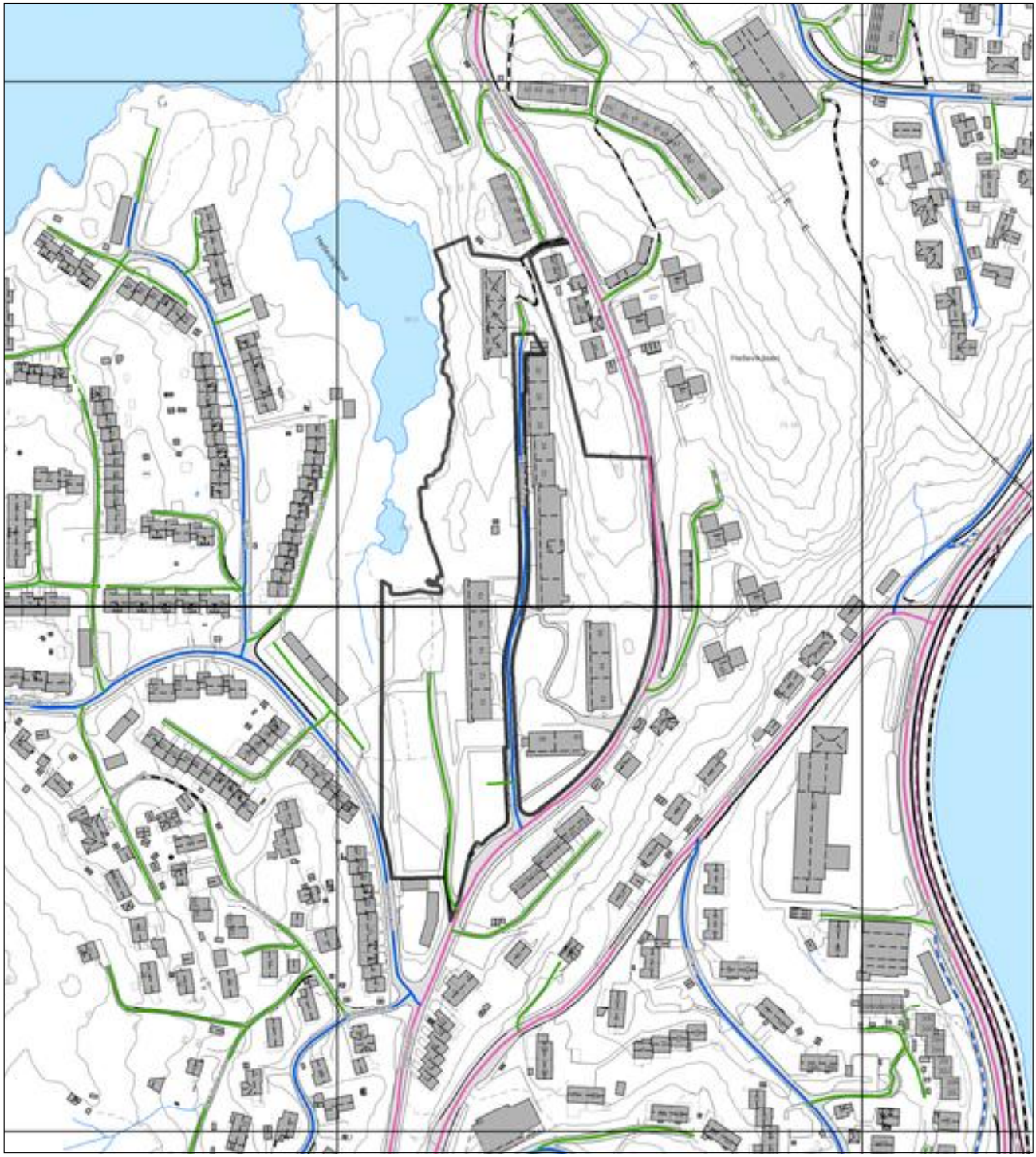
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/78/0/0
Adresse: Hetlevikåsen 24, 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 byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/78/0/0
Utlistet 18. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260306437	Grunneiendom	0	Ja	35 272,6 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40340100	30	LAKSEVÅG. HETLEVIK, ENDRING REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.03.1967		86,1 %
17090000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, GNR 125 BNR 209, GNR 130 BNR 1 MFL., LODDEFJORD, VESTPARKEN BYDELSPARK OG TILKNYTTEDE TURVEIER	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.11.2010	200210850	12,5 %
40520000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORDOMRÅDET, HETLEVIK, FELT 11A	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.10.1970		1,1 %
40480000	30	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 195 OG 196, MATHOPEN, VESTRE HETLEVIK, HETLEVIKHØYDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.07.1970		0,2 %
3285200	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 (LODDEFJORD) OG 124 (HETLEVIK), LODDEFJORD SØR, BEBYGGELSESPLAN FOR FELT 11 B	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.1973		0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17090000	650 - Naturvernområde	12,5 %
17090000	651 - Naturvernområde i sjø/vassdrag	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40481100	31	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 153, MATHOPEN, JUSTERING AV PLANGRENSE	190002380	15.03.1984
40340110	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, HETLEVIK		17.03.1981
40340101	31	LAKSEVÅG. GNR 124, PARKERING HETLEVIKÅSEN		24.04.1973
3280008	31	LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, ENDRING AV HETLEVIKÅSEN VED FURULIEN OG STOREHOLTET B/L		17.02.1975

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	87,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	12,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_13	Haakonsvern skytefelt - gul sone	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	63,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	16,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40640000	30	LAKSEVÅG. GNR 124, ENEBOLIGFELT HETLEVIKTOPPEN	3	-
40650000	32	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FORSVARETS EIENDOM	3	-
40240000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, HETLEVIKSHØYDEN	3	-
15680100	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 52, HAAKONSVERNVEIEN 61, VESENTLIG REGULERINGSENDRING	3	200209082
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3	-
71360000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 52, HAAKONSVERNVEIEN	2	202311866

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 18. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

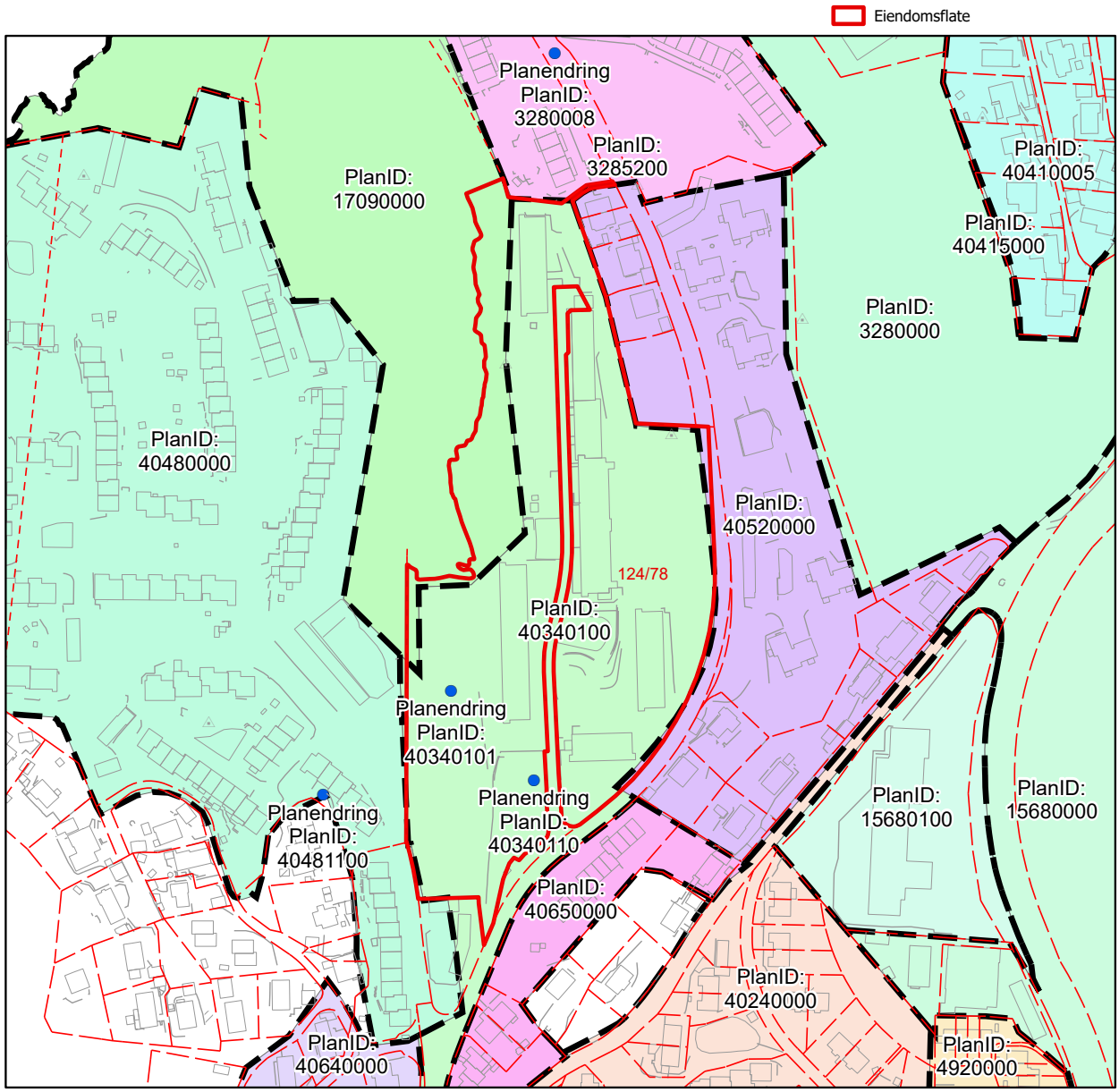
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Hetlevikåsen 24

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3285200,40520000,40480000,40340100,17090000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

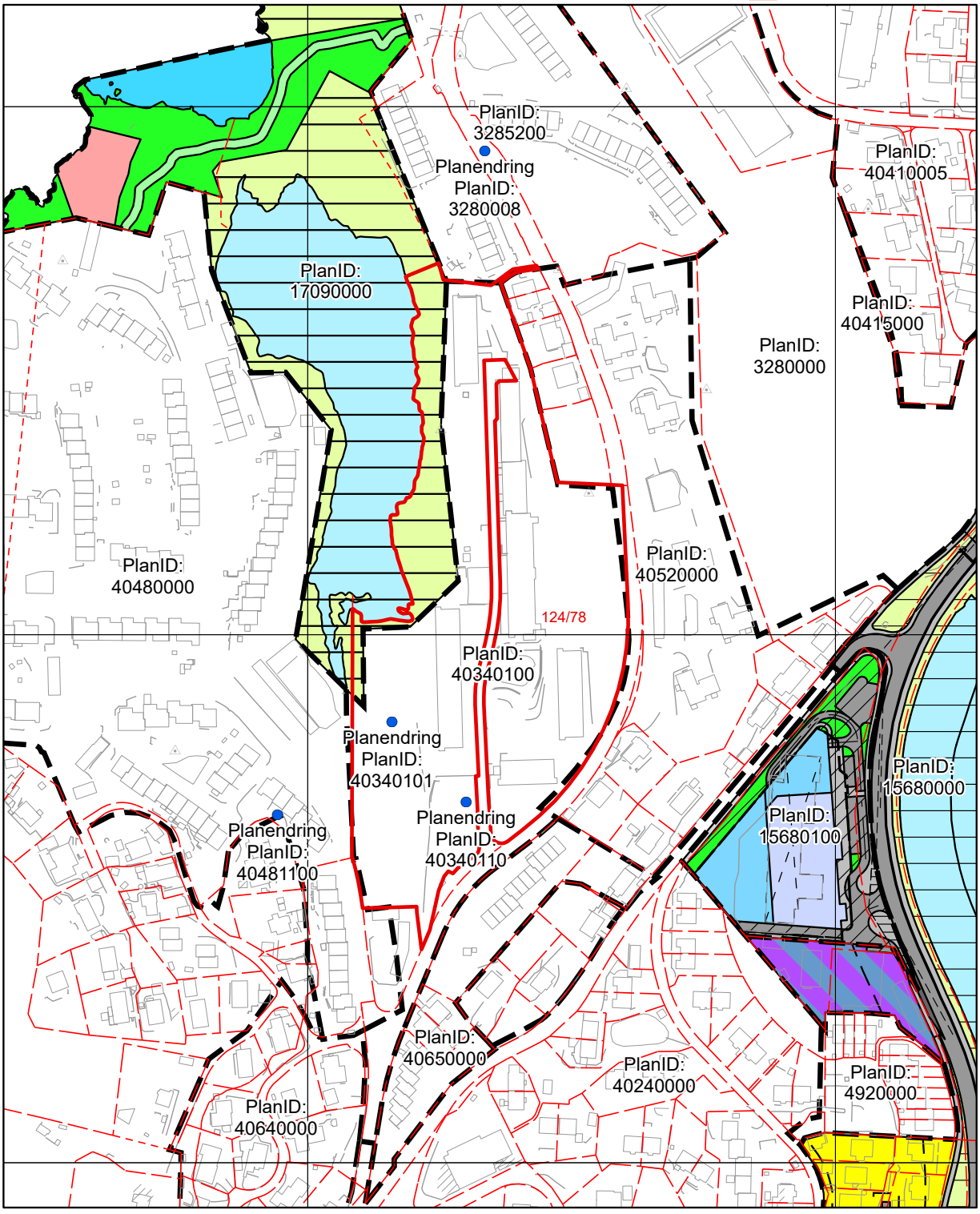
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Hetlevikåsen 24

N

PlanID(er): 3285200,40520000,40480000,40340100,17090000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1252 - Bru

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Områder for forretning

Garasjeanlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Bussholdeplass

Turveg

Annet friområde

Annet friområde i sjø/vassdrag

Friluftsområde (på land)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Vann- og avløpsanlegg

Naturvernområde (på land)

Naturvernområde i sjø og vassdrag

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Kontor / Industri

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

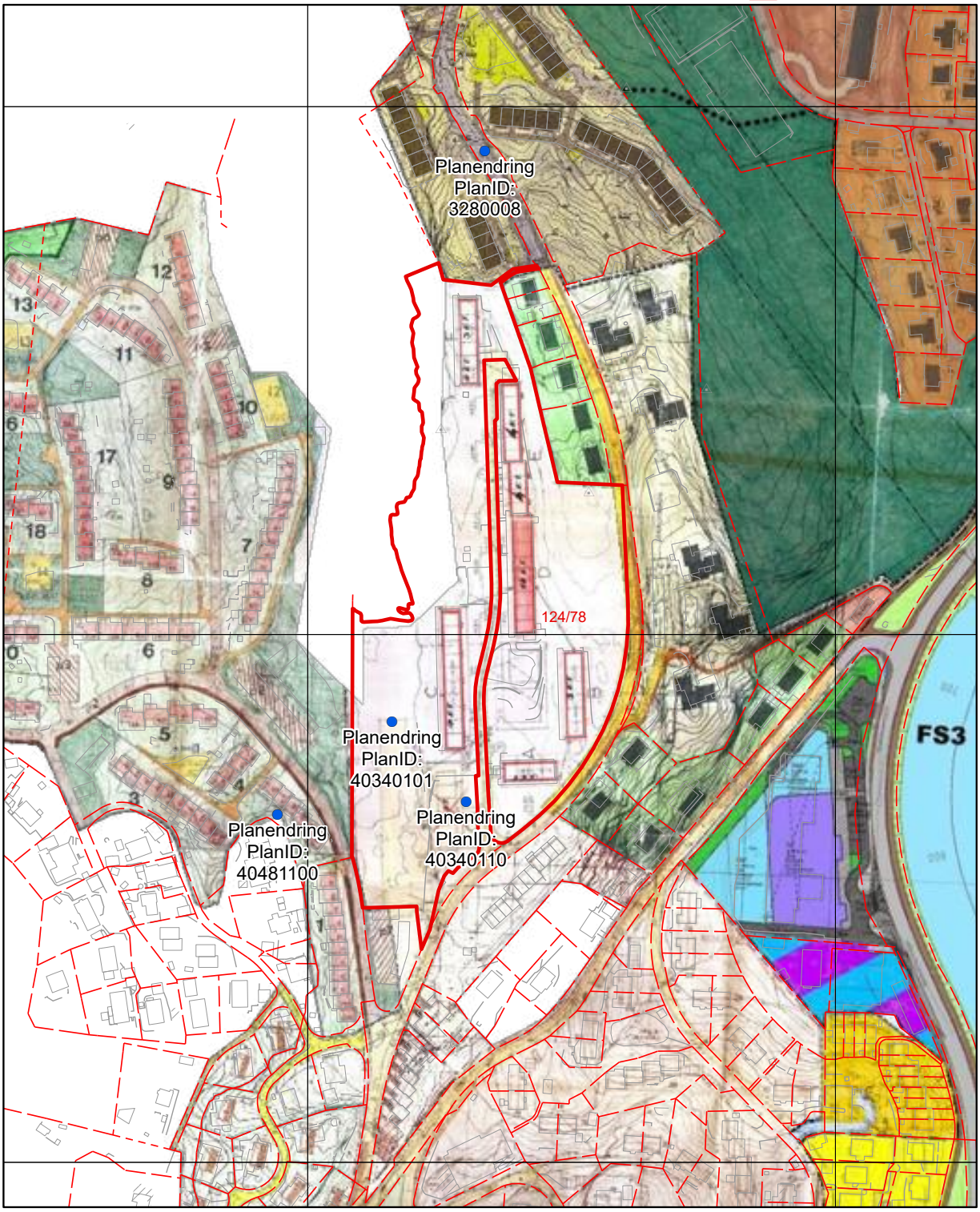
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Hetlevikåsen 24

N

PlanID(er): 3285200,40520000,40480000,40340100,17090000

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

Eiendomsflate




LAKSEVÅG
BOLIGBYGGELAG
ÖSTRE HETLEVIK
PROSJ. NR.
65 02
TYPE
DATO
7/9 - 65
TEGN. NR.
7:1
MÅL 1:1000
NBBL NORSK BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
AVDELING BERGEN
C. SUNDTSGT. 37 T. 17671
SITUASJONSPLAN
VEIER, VANN- OG
KLOAKKNETT
Tegn. J S R
Kontr. TL.
KORRIGERT
des.-66
15/2-66

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

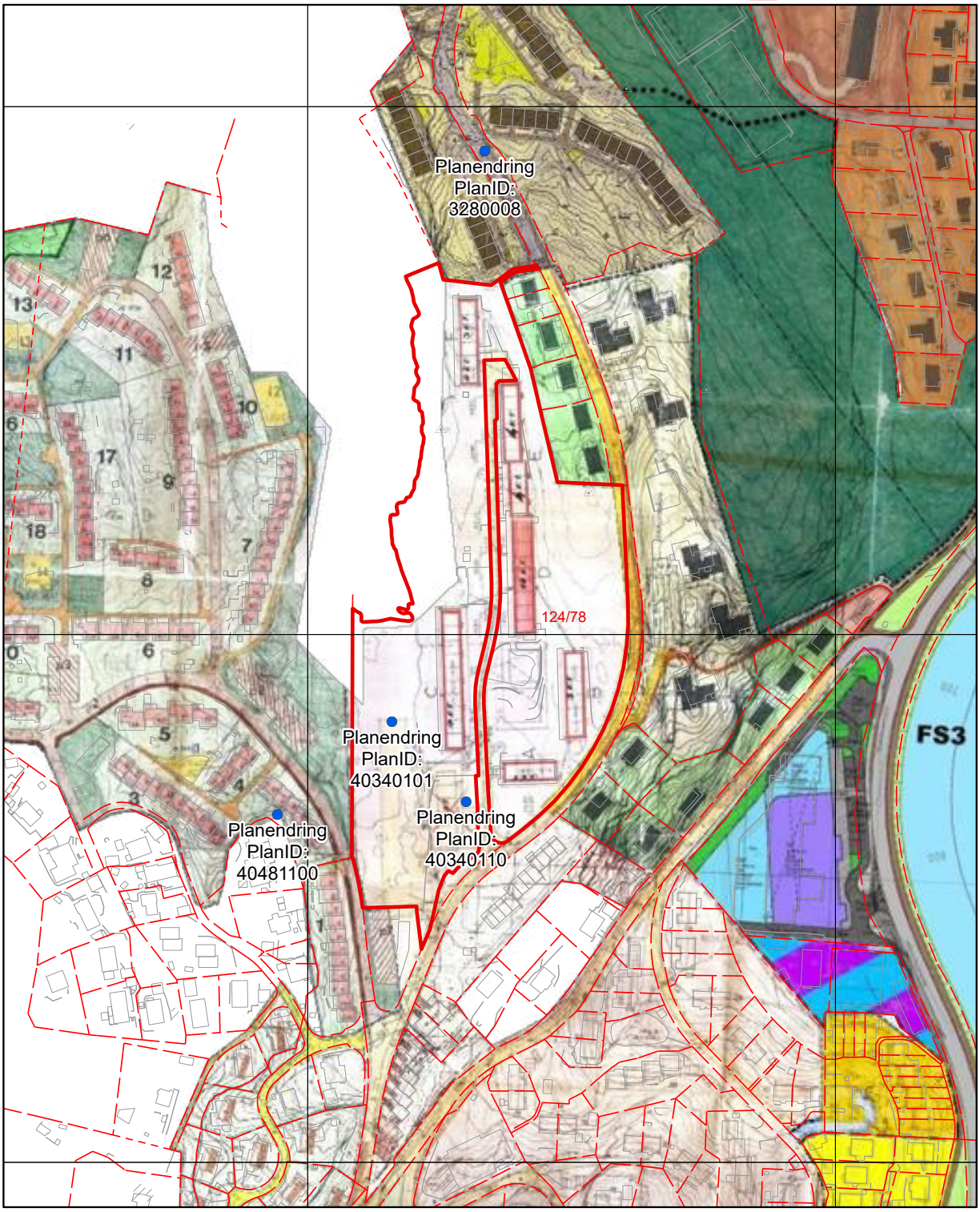
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Hetlevikåsen 24

N

PlanID(er): 3285200,40520000,40480000,40340100,17090000

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

Eiendomsflate




LODDEFJORD FELT 11B STORAHOLTET
Forslag til bebyggelsesplan m=1:500
LBBL LODDEFJORD FELT 11B STORAHOLTET
378
2001

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

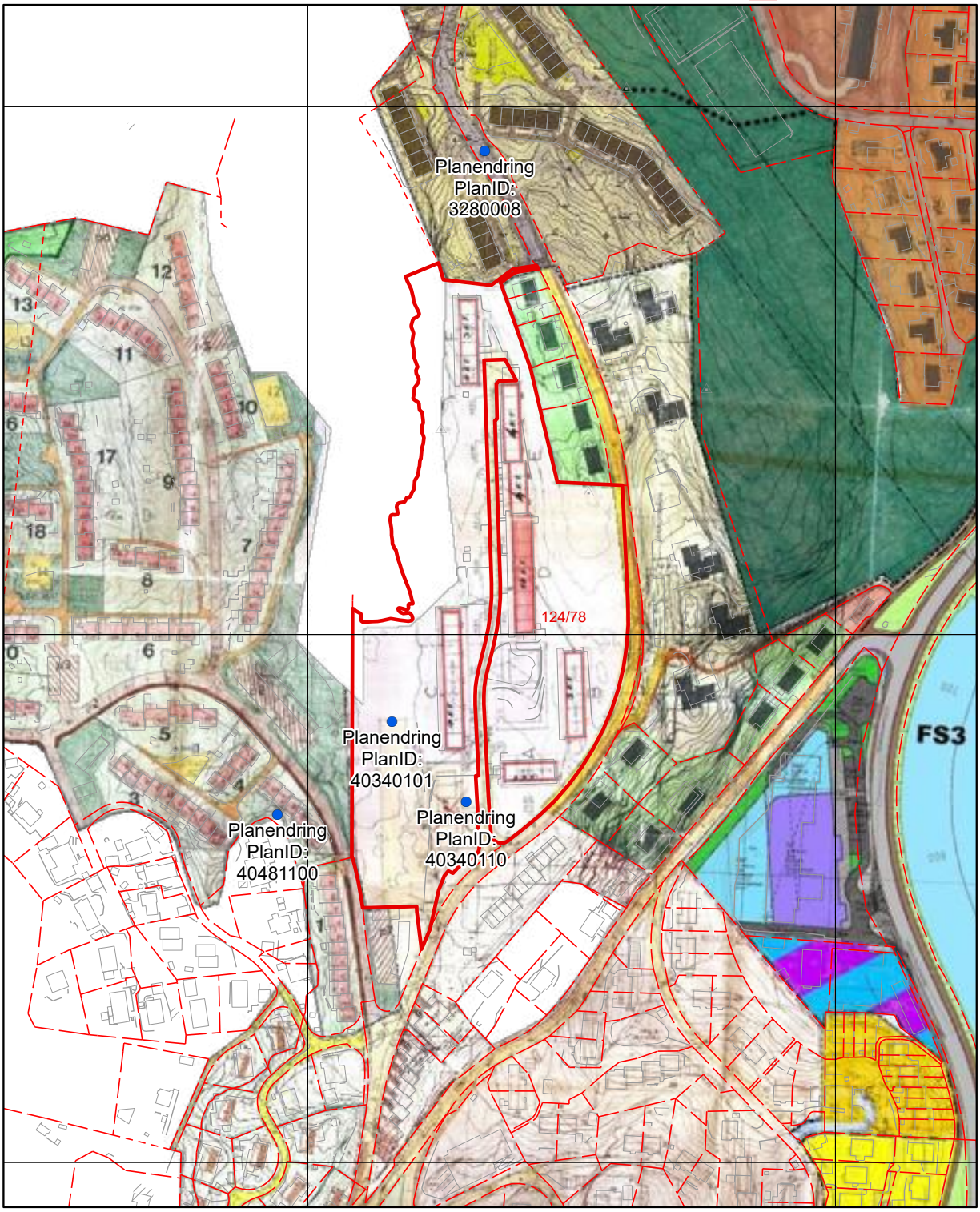
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Hetlevikåsen 24

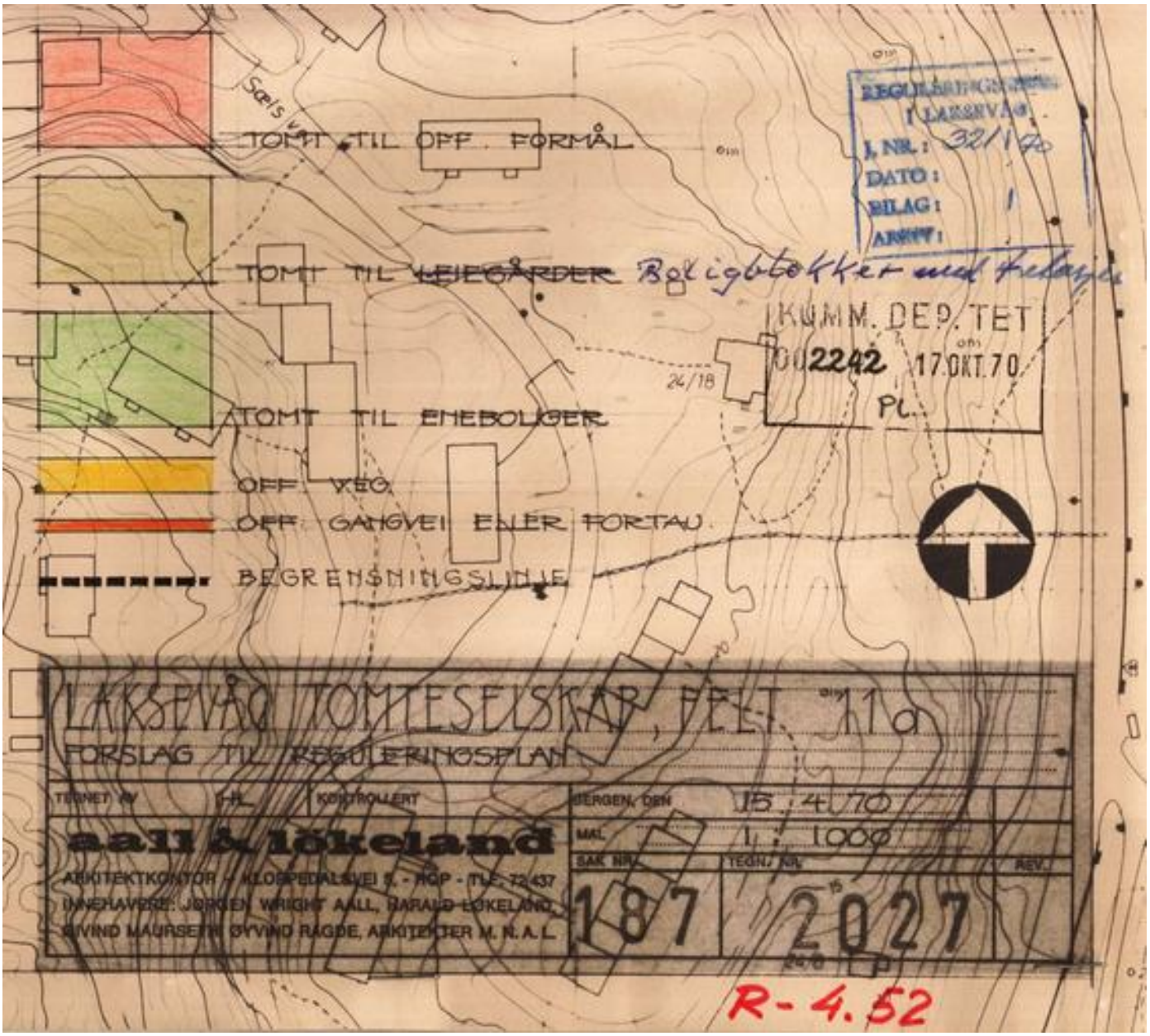
N

PlanID(er): 3285200,40520000,40480000,40340100,17090000

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

Eiendomsflate




TOMT TIL OFF. FORMÅL
TOMT TIL LEIEGÅRDER Boligblokker med fellesa
TOMT TIL EINEBOLIGER
OFF. VEG
OFF. GANGVEI ELLER FORTAU
BEGRENSNINGSLINJE
KOMM. DEP. TET
17. OKT. 70
LAKSEVÅG TOMTESELSKAP, FELT 11a
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR - KLOSPEDALSVEI 5. - BOP - TLF. 72 437
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,
ØYVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.
BERGEN, DEN 15/4 70
MÅL 1:1000
SAK NR. 187
TEGN. NR. 2027
REV.
R-4.52

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

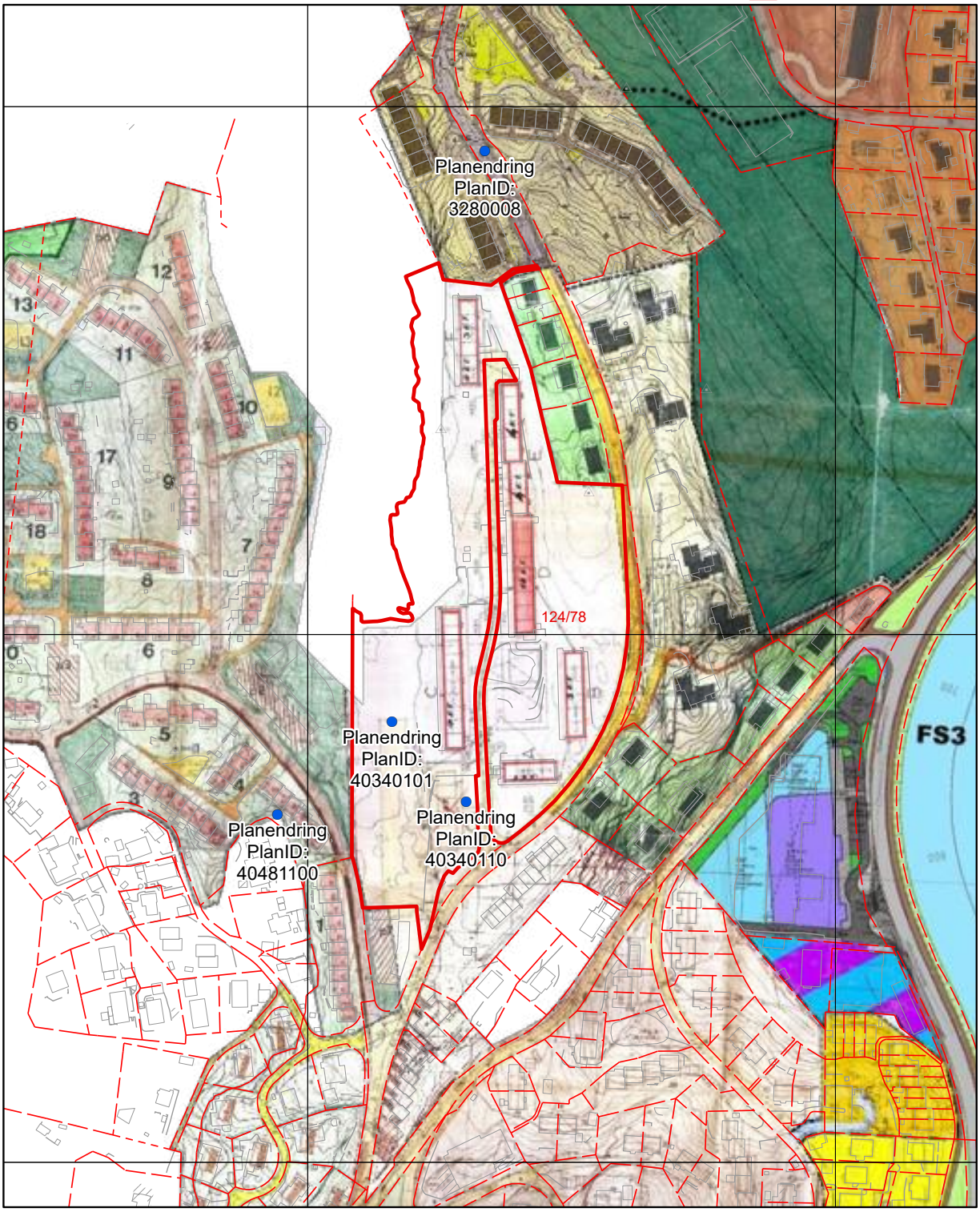
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Hetlevikåsen 24

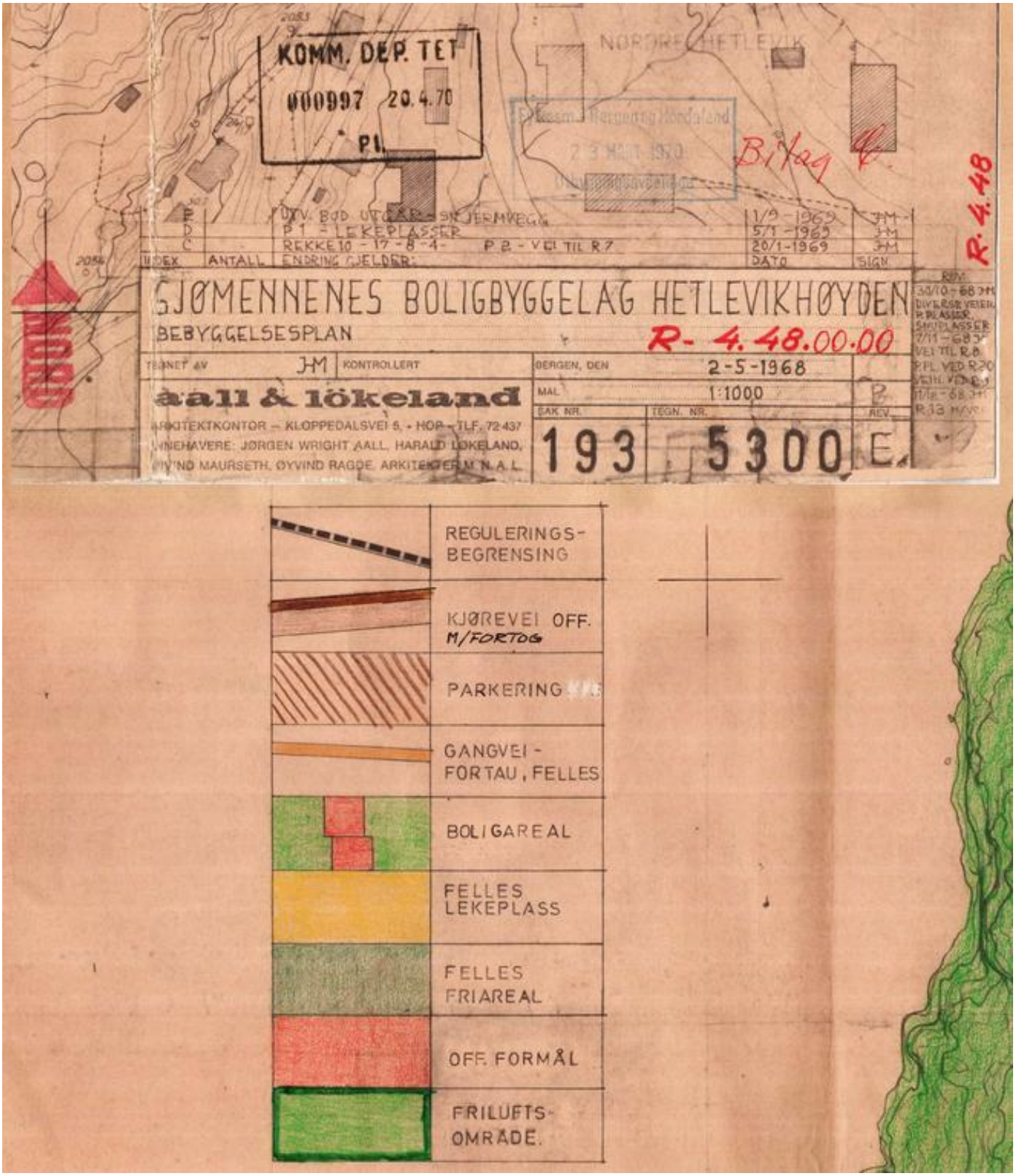
N

PlanID(er): 3285200,40520000,40480000,40340100,17090000

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

Eiendomsflate




KOMM. DEP. TET
000997 20.4.70
P1
Bilag 4
R. 4.48
REGULERINGS-BEGRENSING
KJØREVEI OFF. M/FORTOG
PARKERING
GANGVEI - FORTAU, FELLES
BOLIGAREAL
FELLES LEKEPLASS
FELLES FRIAREAL
OFF. FORMÅL
FRILUFTS-OMRÅDE.
GJØMENNENES BOLIGBYGGELAG HETLEVIKHØYDEN
BEBYGGELSESPLAN
R- 4.48.00.00
TEGNET AV JM
KONTROLLERT
BERGEN, DEN 2-5-1968
MÅL 1:1000
SAK NR. 193
TEGN. NR. 5300
REV. B
aall & lökeland
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5. - HOP - TLF. 72 437
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,
ØYVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

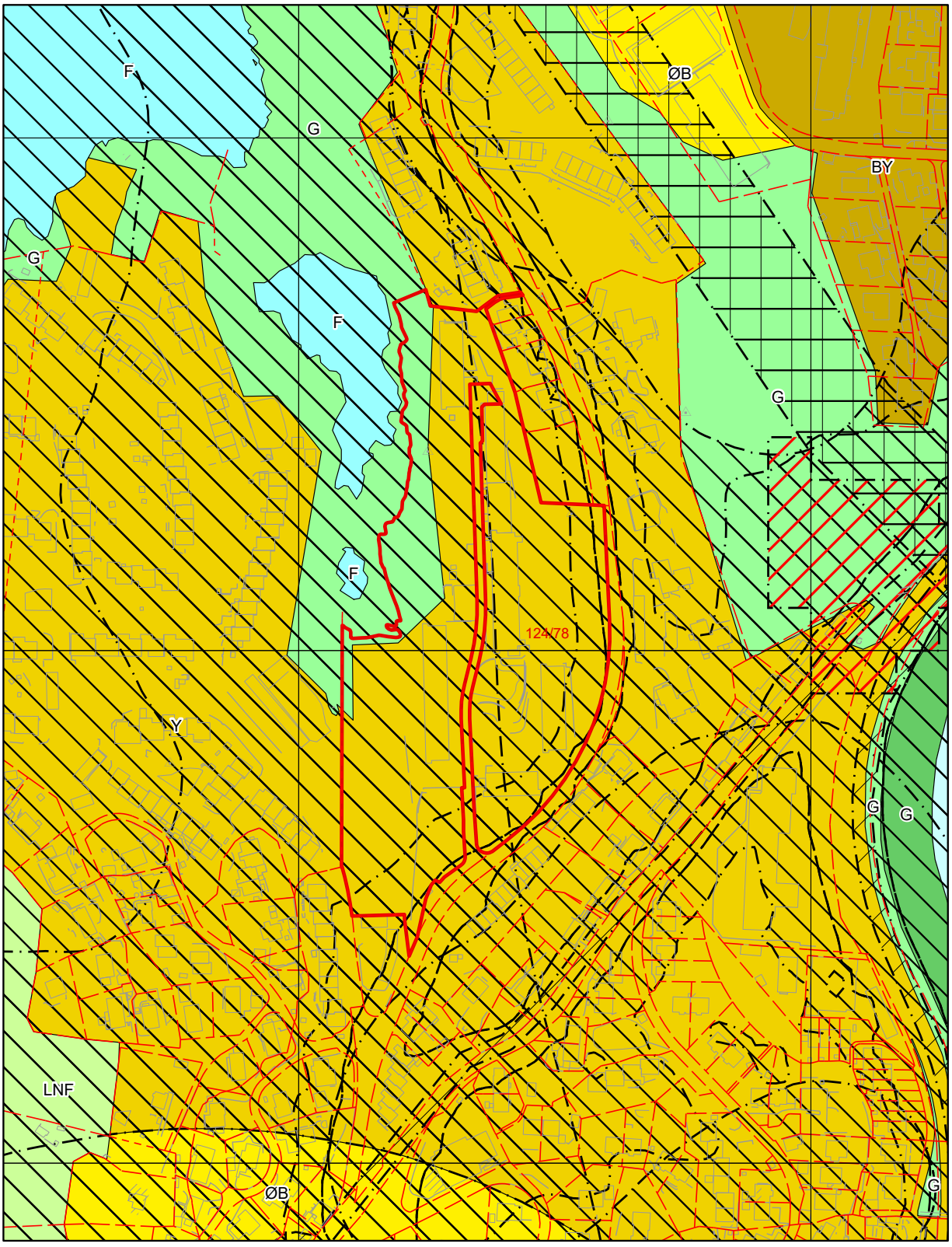
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 18.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Adresse: Hetlevikåsen 24

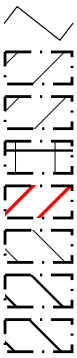
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landskap

Båndleggingsone

Faresone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Grønnstruktur, framtidig

LNF

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområder



Godkjenning.

Under henvisning til bygningslovens § 28 nr. 3 og i medhold av fullmakt på vegne av bygningsrådet godkjenner planleggingssjefen følgende trafikksikkerhetstiltak ved avkjørsel til Hetlevik-høyden Borettslag fra Hetlevikåsen:

Trafikkareal ved avkjørsel fra Hetlevikåsen utvides til å omfatte busslomme, fortau og utvidelse av parkeringsplass som vist på plan nr. R.4.034.01.10.

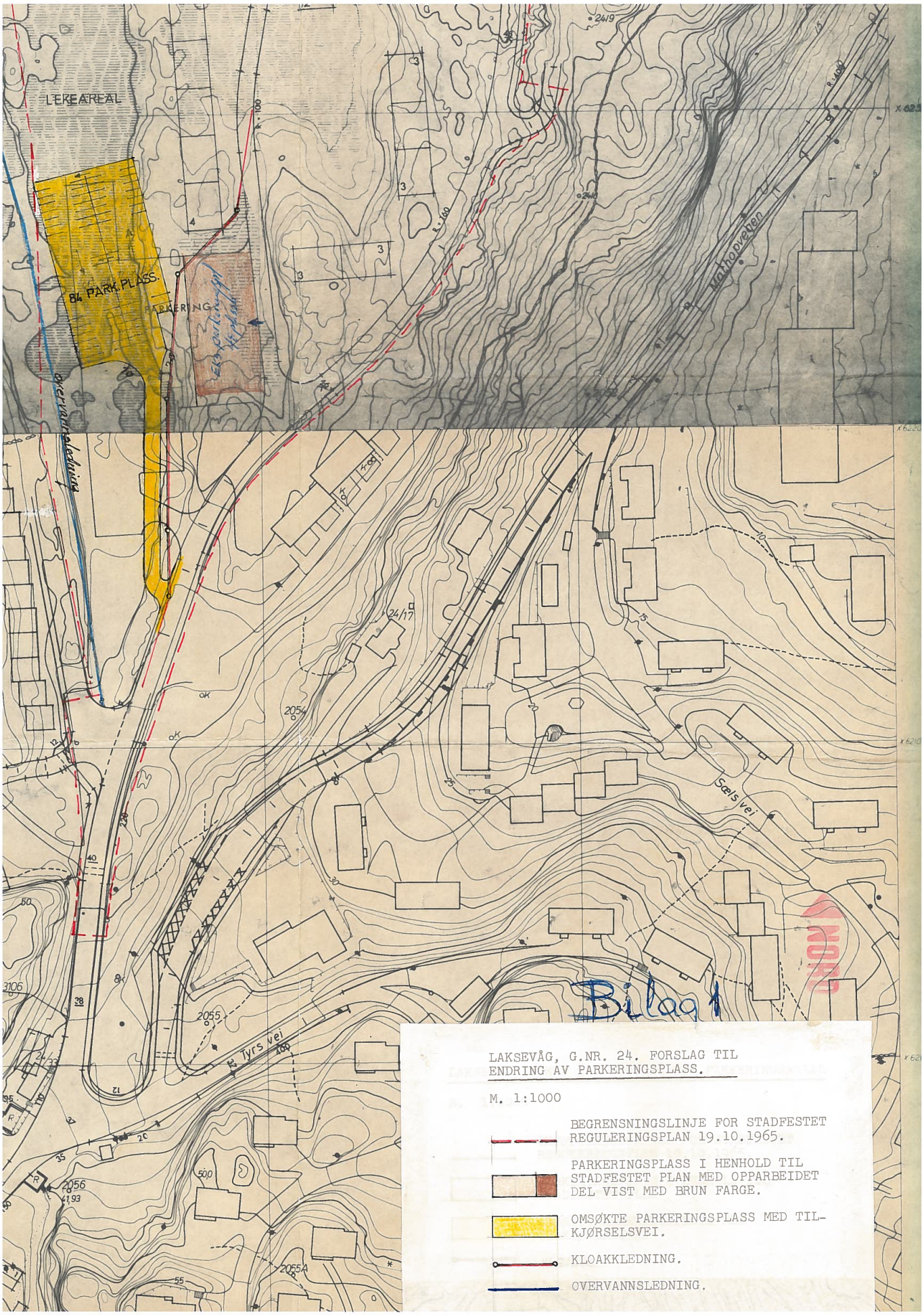
Godkjenning er gitt under forutsetning av at det bevilges midler til prosjektet. Finansieringen foreslås som ekstraordinær bevilgning til trafikksikringstiltak, eventuelt delt finansiering med borettslaget.

Kopi av sakens dokumenter følger vedlagt. Skilting i følge illustrasjonsplan vil bli fremlagt herfra for formannskapet i annen sak.

REGULERINGSAVDELINGEN

Olav Nesse
planleggingssjef

Kari Engebretsen

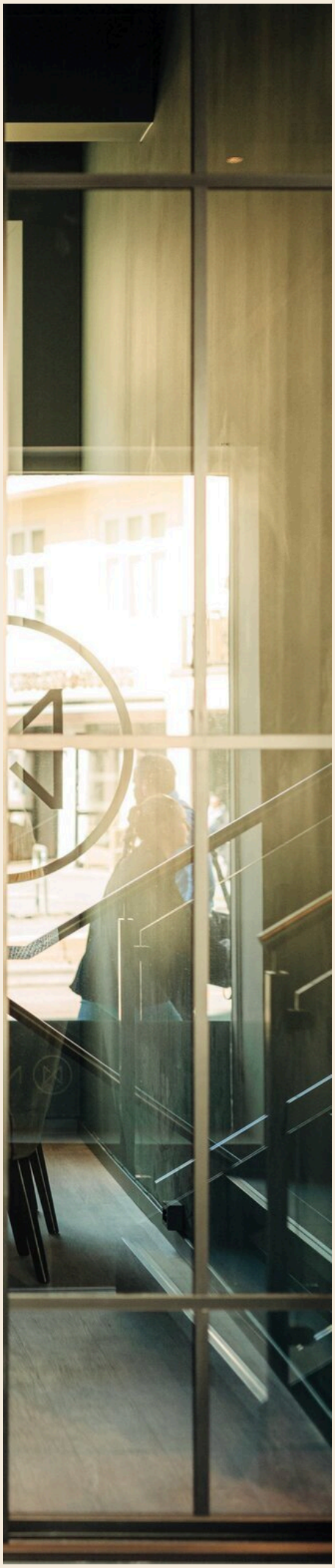

LEKEAREAL
84 PARK. PLASS.
PARKERING
Eksisterende kjørevei
Overvannsledning
Mathopveien
Sæls vei
Tyrs vei
24/17
2054
2055
2056
2055A
Bilag 1
LAKSEVÅG, G.NR. 24. FORSLAG TIL ENDRING AV PARKERINGSPLASS.
M. 1:1000
BEGRENSNINGSLINJE FOR STADFESTET REGULERINGSPLAN 19.10.1965.
PARKERINGSPLASS I HENHOLD TIL STADFESTET PLAN MED OPPARBEIDET DEL VIST MED BRUN FARGE.
OMSØKTE PARKERINGSPLASS MED TIL-KJØRSELSVEI.
KLOAKKLEDNING.
OVERVANNSLEDNING.

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0307/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hetlevikåsen 24 5173 LODDEFJORD
Matrikkel: Gnr 124, bnr 78 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

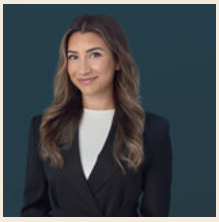
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nika Nasibi

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
n.nasibi@nordvikbolig.no
954 45 791