NORDVIK

Ægirs vei 10

3 soverom | 166 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Ægirs vei 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
33	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.05.2026









Nøkkelinformasjon

Innbydende familiebolig over 3 plan m/fantastiske uteområder & parkering m/lader. Peis & varmepumpe. Ingen dok.avgift!

Prisantydning	**4 890 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 945 305,-**
Fellesgjeld	**54 215,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 600,-**
BRA-i	**166 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

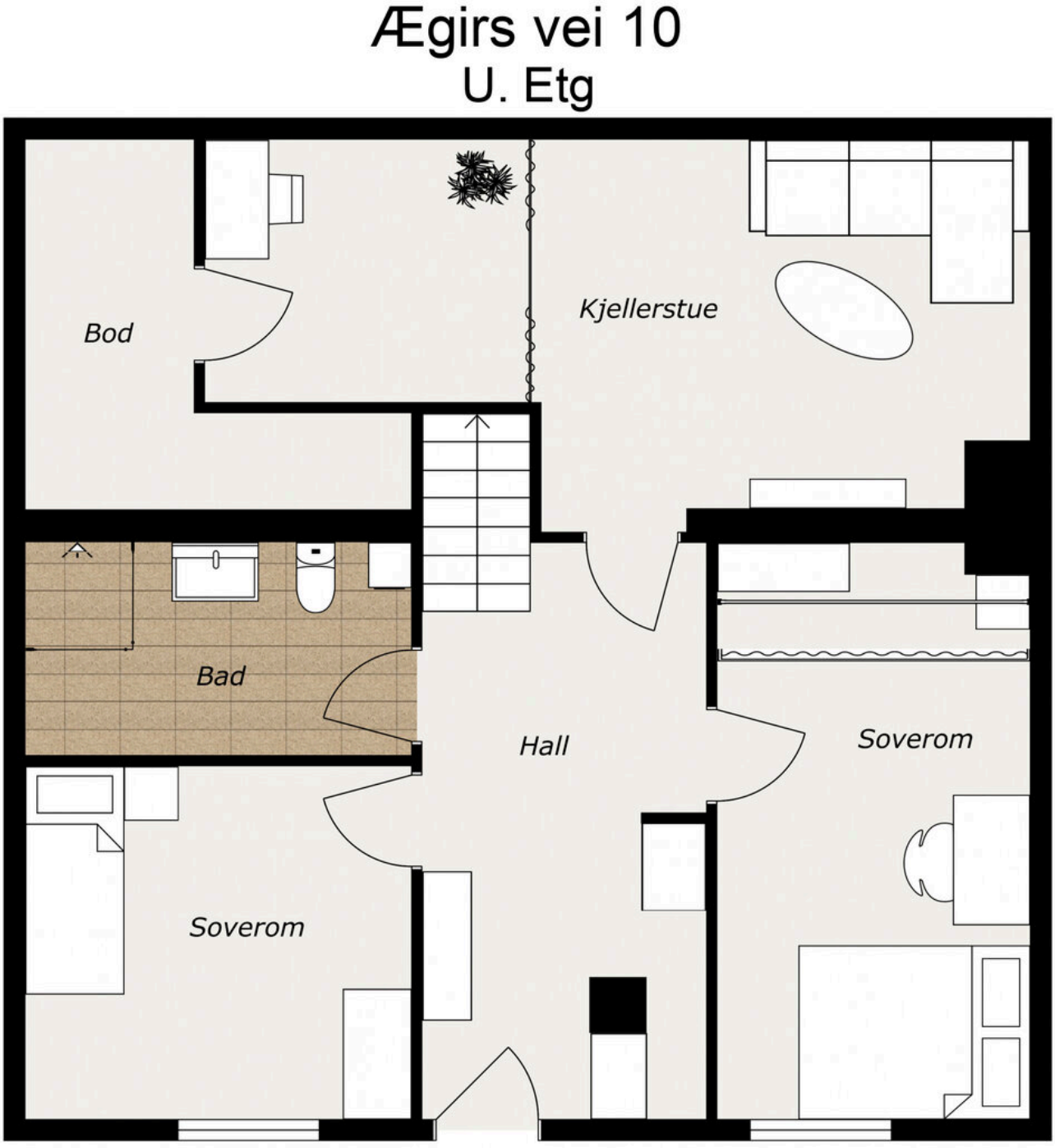
En ideell familiebolig i et ettertraktet og barnevennlig boligfelt med godt naboskap. Boligen byr på en praktisk og familievennlig planløsning, fantastiske uteområder og parkering med elbil-lader. En av borettslagets aller beste beliggenheter - solrikt og godt skjermet med minimalt med sjenerende innsyn.

- Markterrasse, balkong og fantastisk hagedel med svært gode solforhold midtsommers
- Peis og varmepumpe
- Parkering med elbil-lader ved inngangsparti samt én medfølgende parkeringsplass på fellesareal
- Ingen dok.avgift - lave omk. ved kjøp
- Veldrevet borettslag med fornuftig økonomi og høy trivselsfaktor!

- 4 min gange til buss
- Gangavstand til flere barnehager og skole
- 5 min kjøring til Vestkanten
- Nærhet til nydelige turmuligheter

Planløsning

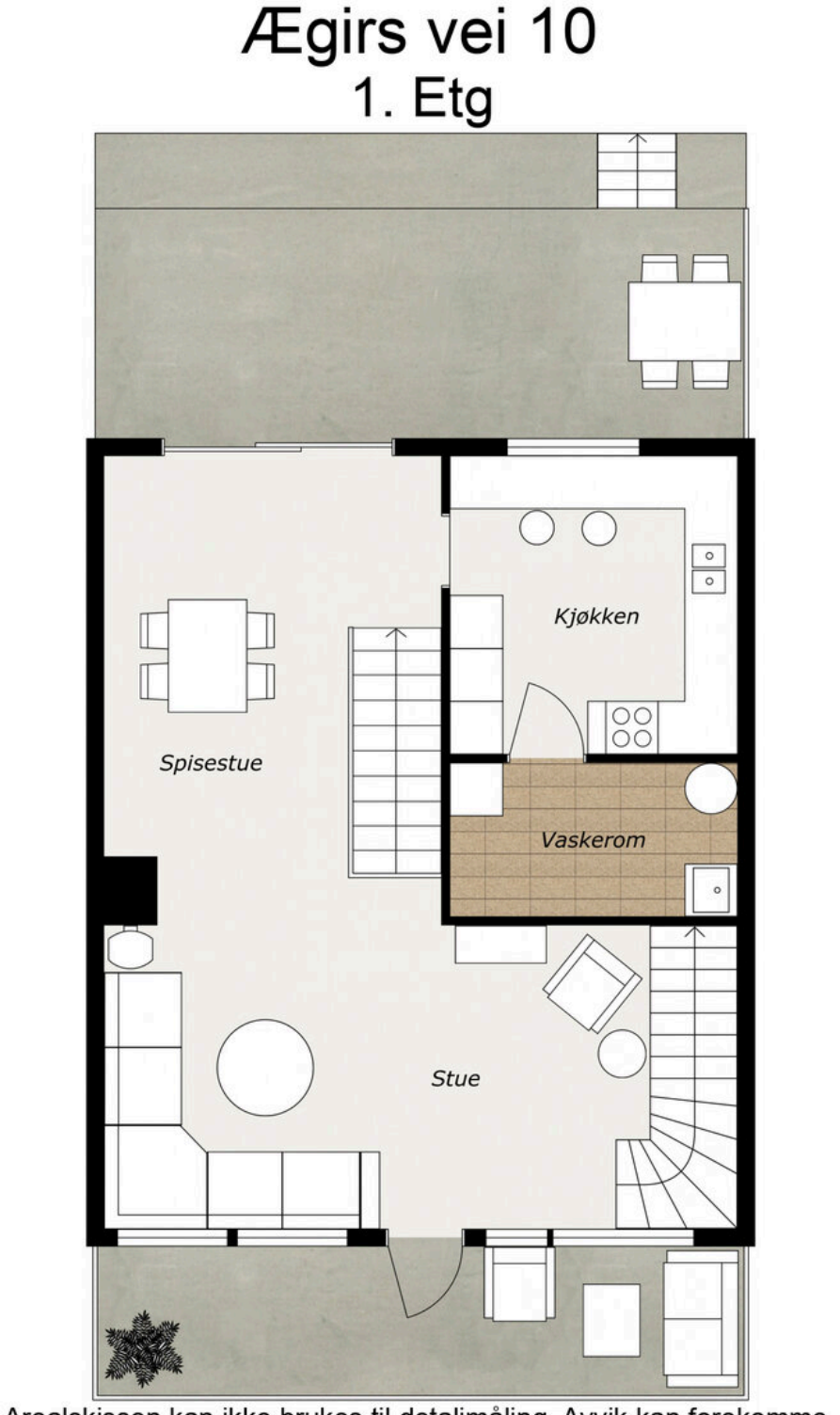
Underetasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

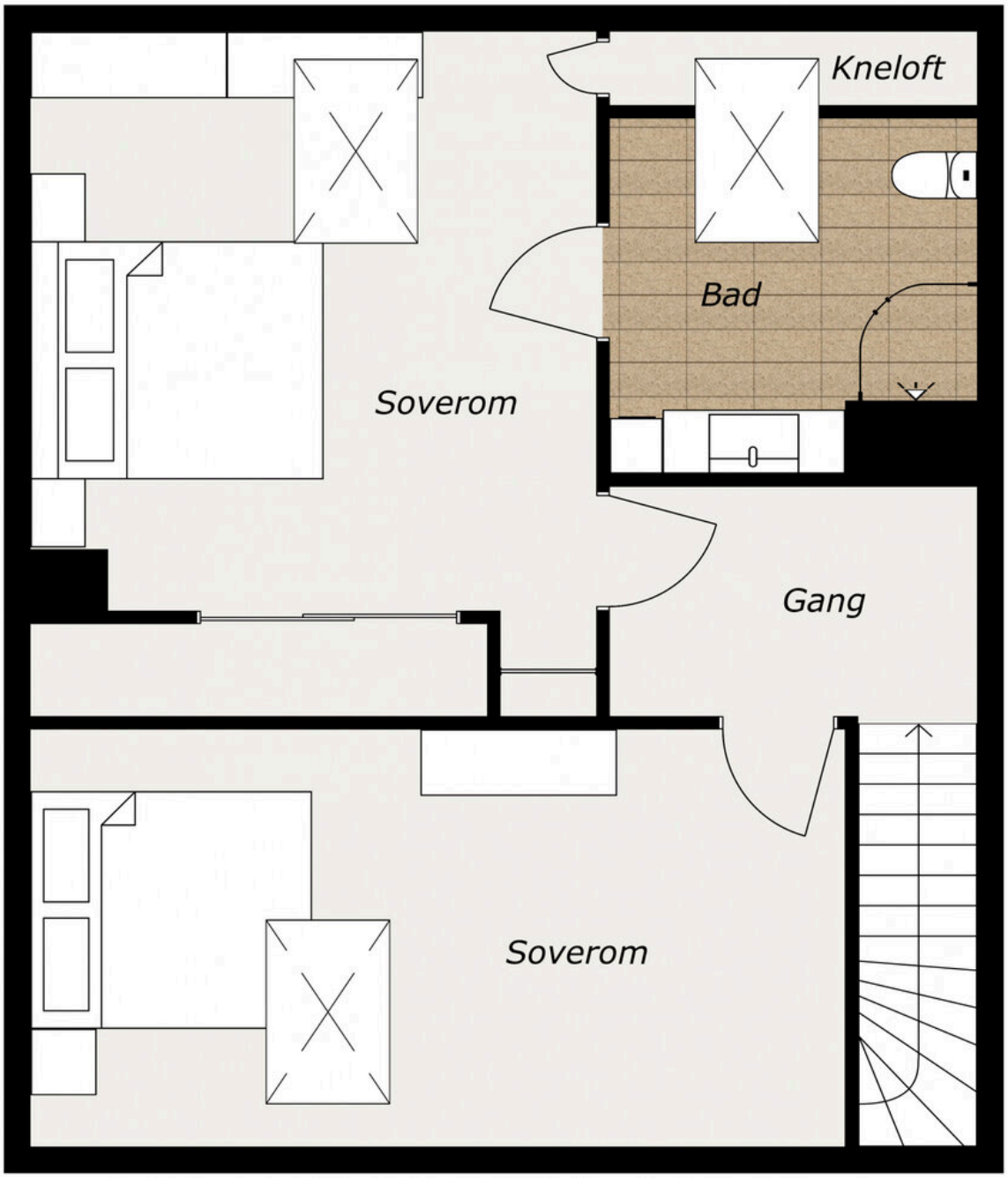


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Ægirs vei 10
Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.








å
BER
GEN
BERGEN


BER
GEN
BERGEN


















SelfCleaning Condenser
BOSCH












WE ARE
SO GOOD
TOGETHER


WE ARE
SO GOOD
TOGETHER






















THE
RITUAL OF JING
静
your path to
inner peace
RELAX
inner peace hand wash
savon pour les mains
sacred lotus & jujube
10.1 FL. OZ. / 300 ml




















VESTKANTEN STORSENTER
10-21 (18)
09-22 (20) MAT
VINMONOPOLET
PRINCESS
Brun og blid
Big Bite
Deli de Luca
VI HAR NY BILVASK
Stor Burger
med dobbel ost
& trippel bacon
SUPER TIRSDAG

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
32-0320/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Ægirs vei 10, 5173 LODDEFJORD
Gnr 125, bnr 196 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 88 i Vestre Hetlevik Borettslag, org.nr. 948578980

Selgere
Øystein Berentsen
Ida Skauge Hjelmeland

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)
54 215,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 944 215,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 945 305,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 960 305,- (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
1971

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 166 kvm
Totalt BRA: 166 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré/gang, 2 soverom, bad, tv-stue og innvendig bod
Total BRA: 61 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Stue, kjøkken og vaskerom
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 43 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, 2 soverom og bad
Total BRA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Biloppstillingsplass ved inngangspartiet med elbil-lader. Styreleder opplyser også om at andelen disponerer parkeringsplass P401 på borettslagets fellesareal.

Modernisering og påkostninger
2003:
- Etablering av loftsetasje.

2018:
- Nytt kjøkken. (to nye kurser til ovner + ledningsnett og elbillader)
- To nye kurser til stekeovner og kobling av utelampe. Flytting av komfyrvakt.
- Lagt opp kabel og montert sikring for el bil lader type salto
- Utskiftning av 5 stk spotter i stue. Utskiftning av

ledninger mellom alle spottene

2019
- Montert Stikk kontakt til oppvaskemaskin i skapet under vasken
- Utskiftning av kobber fra dørterskel til berederen. / Utskiftning av kobber til kjøkken. / lagt i med uponor rør / oppkobling av batteri til blandebatteri til utslagsvask.
- Trykkteste rep av soilrør til kjøkkenvask. / Nytt sluk på vaskerom. / Demontert og demontere vaskerom og kjøkken.

2020:
- Nytt innmat i sikringsskap
- Renovering av sikringsskap (NH Elektro)

2021:
- Montert spotter i stue

2022:
- Nye baderomsmøbler på bad nede

2024:
- Ny elbillader

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Bad 3 etg. etablert 2002, Rørlegger Grevstad. Ny baderomsinnredning bad 1.etg i 2022, egen innsats. Nytt gulv, avløp og sluk på vaskerom etter vannlekkasje, 2019, rørlegger Olav Mørner.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vaskerom-nytt gulv og gulvbelegg sveiset opp på vegg, nytt avløpsrør og sluk, 2019, rørlegger Olav Mørner. Baderom uvisst.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Vaskerom bygget opp på nytt med ny sluk og avløp i 2019. Rørlegger Olav Mørner/Recover. Baderom uvisst

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?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Skyvedør til terrasse satt inn i 2009, glassmester Kaare Nilsen. Ny terrasse 2019, egen innsats Ny peis 2020, Smart varme AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- *Renovert sikringskap 2020, NH elektro *nytt inntak og hovedsikring 2020, BKK/NH elektro *2 nye kurser til kjøkken 2018, Fag rør og elektro. *nye spotter og dimmer i stue 2021, Landro elektro

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- 01.02.2012

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Montert elbillader 2018, Thunestvedt AS. Byttet ut med ny lader i 2024 av Kjell Hansen elektro

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Olav Mørner AS, nytt avløp og sluk på vaskerom, montert rør-i-rør på vaskerom og kjøkken, montert blandebatteri kjøkken og vaskerom, 2019. Rør-i-rør installert til 3 etg i 2003 ifm. etablering av bad.

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.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 3 etasje bygget på i 2003 i regi av borettslaget. Byggmester Ivar Solheim. Velux vindu sov 2 i 3 etasje satt inn i 2016 av glassmester Kåre Nilsen

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Hage og uteområder oppgradert 2019/2020 med drenering i hage, ny pukk, jord og gressplen. Terrasse og gjerde bygget. Bygget mur og bed på framsiden av huset

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
- Målt i 2022. Måleverdier foreligger. Utbedringer/tillak gjøres fortløpende i regi av borettslaget, som står for alle eventuelle kostnader med dette.

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

soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Noen små sprekker i 2-3 veggflis på bad i 3 etasje. Noe bom i enkelte gulvfliser. Noen skruhull i vegger på bad etter tidligere baderomsinredning. Disse er tettet med silikon. Noe slitte fuger enkelte steder.

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
Eventuell kommentar:
- Ingen kjente feil med drenering. Fukt i døråpning til kjeller pga. vannlekkasje på kjøkken/vaskerom i 2019. Dette er utbedret, Recover as.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Noe flassing av maling på velux vindu bad 3.etg. Noe værslitte karmer ellers. Ved behov dekkes utskifting av orginale vinduer/bygningsdeler av borettslaget. Ref. Borettslagets vedtekter.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv:
- *Varmekabler i gang virker men termostat indikerer høyere temperatur enn de avgir. *kurs til kjøkken løses ut oftere enn normalt. Mulig denne er noe underdimensjonert.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Tett avløp i 2025. Vitek spylte rørene. Borettslaget dekker dette.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv:
- Tak skal renoveres i regi av borettslaget. Uvisst når dette skal gjøres eller om det vil påvirke felleskostnadene.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Berentsen Bygg AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er oppført i betong.
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel.
- Taket har saltaksform tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vindu med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Rom under terreng
- Våtrom i underetasje
- Våtrom på loft

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/skorstein
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom på loft
- Ventilasjon på våtrom på loft
- Rom med vanninnstallasjon

Lovlighet / HMS:
- Loft: Det er ikke etablert tilfredstillende rømningsvei fra etasjen.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe ved vindu ved sofa
- Kjøkkenlys under overskap (Philips Hue)
- Lampe over spisestue
- Vegghyller på soverom 2 i 3. etasje
- TV i stue med oppheng
- Ringeklokke fra google home

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på badene
- Varmepumpe i entré
- Vedovn i stue
- Ellers elektrisk oppvarming

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. 21 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt samt felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Dugnad kr 200,-
- Felleskostnader kr 5 400,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning av felleskostnadene annet enn årlig indeksregulering.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 174 243,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 696 970,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 54 215,-pr. 20.05.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 6 830 670,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

OBOS Boligkreditt AS
Annuitetslån
Rentesats: 5,33%
Andel av saldo: kr 54 215,-
Innfrielsesdato: 30.08.2040

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt større arbeider som kan medføre en økning i fellesgjelden. Borettslaget har utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan (10-20 års perspektiv) som blant annet omfatter vedlikehold av tak og vegger i et større omfang, noe som kan påvirke fellesgjelden i fremtiden.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 353 490,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 72468481

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 55 241 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere 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
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Selger opplyser om at det ble utført radonmåling i 2022. Selger har ikke oppgitt måleverdiene.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Ægirs vei 10! En flott bolig i familievennlige og rolige omgivelser. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket i et flott, veletablert boligtun. Et godt nabolag som passer de fleste aldersgrupper.

Bergen Vest og Ægirs vei 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 famileturer og joggeturer. Det er også god nærhet til Vadmyra IL, Alvøen med flere fotballbaner og innehall.

Vestkanten Storsenter som ligger rundt 5 minutter kjøring unna byr på alt man skulle trenge av service- og fasilitetstilbud i hverdagen. Vestkanten er et av Bergens største kjøpesentere 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 kun 5 minutters gange unna med linjer til Loddefjord terminal med gode forbindelser til sentrum og Sandsli og Kokstadområdet. Ellers tar det rundt 15 minutter med bil til Bergen sentrum og populære arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
- Vi kommer til å savne den store hagen, og de store uteområdene med fantastiske solforhold. Det er et stille område og lite støy fra både naboer og trafikk. Det er en innholdsrik bolig med alt man trenger. Vi liker spesielt godt at det er master bedroom med eget on suite bad. Det er også godt å ha en kjellerstue å trekke seg tilbake i, med god støydemping i store betongvegger fordi det var opprinnelig bygd som tilfluktsrom. Ellers er det en veldig stor og grei bod. Vi la mye arbeid i kjøkkenet, og det er gode løsninger både på oppbevaring og hvitevarer. Eiendommen vår ligger meget skjermet til i forhold til andre andeler i borettslaget. Dette er en av enhetene som har lite innsyn fra andre, og ingen gjennomgåing i hageområdet. Det er vi veldig fornøyde med. Ingen kan se inn fra veien.

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Siden vi har hund og barn har vi prøvd litt av hvert i nærområdet. Det er både fine spaserturer rundt om i borettslaget og nærliggende bebyggelse, kort vei til skog og vann. Uteområdene i Alvøen og Hetlevikåsen har blitt opprustet de siste årene og det er bl a en veldig populær badeplass bare få 100 m fra boligen. Inn i skogen mot Alvøen finnes det masse forskjellige løyper, lange og korte. Disse finner man ved å lese skilt eller på UT-appen til turlaget. Kort veg til fin natur. For sprekinger er det ikke langt til Lyderhorn.

Hvordan er nabolaget?
- Nærmeste naboer er en barnefamilie og nyetablerte. Borettslaget har de siste årene fått mange nye tilflyttede barnefamilier. Men det varierer mye på de 126 enhetene som borettslaget består av, det er både barnefamilier,

familier med ungdommer og unge voksne, samt eldre par og enslige som har bodd her siden det var nytt. Det er kjekt med variasjon, og det er alltid noen som er hjemme i rekken og det føles trygt for miljøet i nabolaget. Det er både hunder og katter i borettslaget. Når det er dugnad er det alltid mange som stiller opp, så det er jo et sunnhetstegn for borettslaget.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Hetlevikåsen er et området bestående av både eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Så det bor all slags folk her. Det er barnehage i Vadmyra/Lyngfaret som nærmeste, samt Vadmyra barneskole og Sandgotna ungdomsskole. Det går busser hver halvtime langs Hetlevikåsen, ellers er det ikke langt å gå til Lyngfaret der bussene går hvert 10 min (3-bussen). Det er en Kiwi-butikk noen få min spasertur fra boligen, den er nyoppusset og veldig fin. Det er ballbinge i borettslaget, og mange lekeplasser. Det er skatepark i nabolaget, og badeplassen innerst i Ægirs vei er blitt veldig populær etter de utbedret denne siste tre årene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 17.01.1971. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Det nærmeste terreng på baksiden må få et fall ut fra murlivet på minimum 1:50. Da nedslagsfeltet her er relativt stort og faller ganske bratt inn mot huset, vil den beste løsning for å bortlede overvann å lage en grøft ca. 1m fra og langs hele husrekken og videre til Hetlevikstjørnet.
- Tilfluktsrommet må gjøres i stand i henhold til forskriftene bla. med stigetrinn ved luftvernsluke, sjokkventiler, merking av rommet, ferdigmontering av aggregat, utstyr, vedlikehold og bruk i fredstid.
- Den bratte bråtekant ved sydøstre hjørne av nr. 8 må sikres slik at der ikke er fare for barn som eventuelt ferdes der.

Det er uvisst om overnevnte arbeider er utført og ferdigstilt, og det er uvisst hvorfor det evt. ikke er søkt om ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for påbygg boligbygg, datert 07.11.1995.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring - rekkehus, datert 27.02.2003.

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.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som er byggemeldt og godkjent:
- Det ene soverommet i loftsetasjen (til venstre etter trappen) er byggemeldt som bod jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.
- Kjellerstuen er opprinnelig byggemeldt som tilfluktsrom jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.
- Vaskerom er opprinnelig byggemeldt som "mat" og loft" jf. byggetegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Laksevåg. Gnr 125 bnr 195 og 196, Mathopen, Vestre Hetlevik, Hetlevikøyden, datert 07.07.1970, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplan:
- Støysone - flystøy, gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose - berøringsgrad 100%
- Støysone - Haakonsvern skytefelt, gul sone - berøringsgrad 68,4%

Kommuneplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

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 14 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny eier. Disse antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger opplyser om at det er maleår i borettslaget, hvor alle rekkene ha stemt på om de skal beholde eller bytte farge, og deretter gått i gang med maling. Denne rekken har valgt å beholde rød, og rekken skal gå fra Rørøsrød til Vestlandsrød. Selger er allerede i gang med malingen, og nåværende farge avviker derfor noe fra annonsebildene. Det er estimert at malingsarbeidet til være ferdig til visning, men dette er væravhengig.

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 542,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 662,- 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 1. juni 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Julie Stordalen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41524522

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Ægirs vei 10

Nabolaget Hetlevik - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	5 min 2.2 km
Mathopen skole (1-7 kl.) 314 elever, 19 klasser	5 min 2.7 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	5 min 2.1 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min 5.4 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	12 min 6.9 km

Offentlig transport

Hetlevikåsen Linje 41	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 11 km
Bergen Flesland	19 min

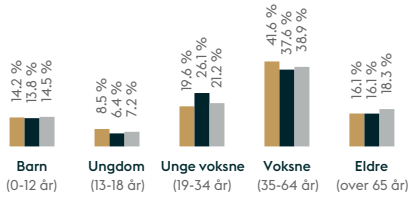
Barnehager

Vadmyra barnehage (0-5 år) 72 barn	19 min 1.7 km
Skårungen barnehage (0-5 år) 42 barn	19 min 1.7 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år) 56 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Hetlevikåsen	7 min
Coop Extra Vadmyra	5 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hetlevikshøyden Borettslag bal...	3 min
Vadmyra idrettsanlegg	15 min
MOVA Mathopen	5 min
SATS Vestkanten	6 min

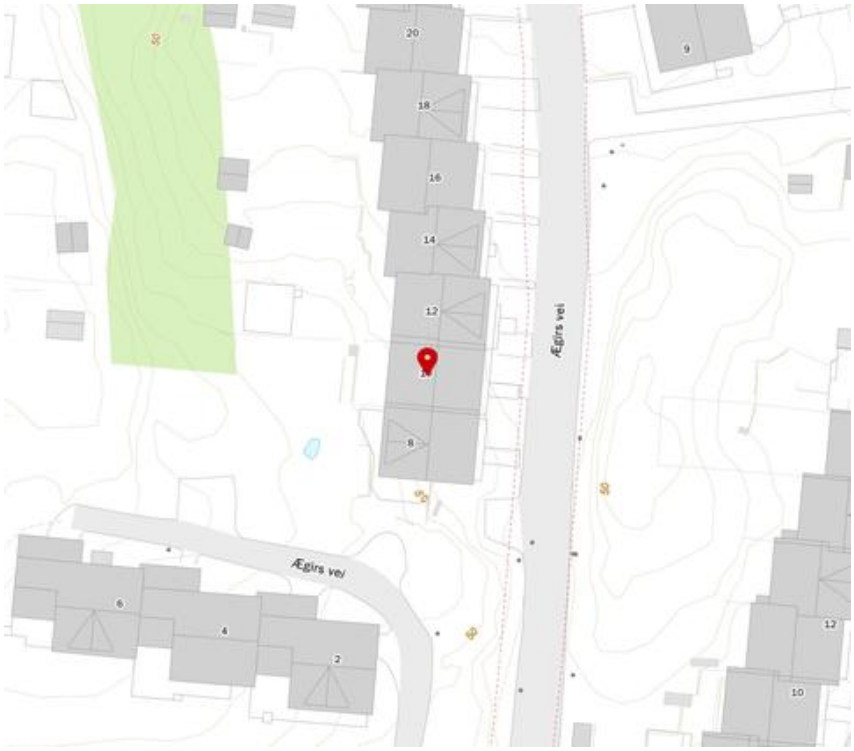
«Stille og rolig, solrikt, godt naboskap , kort vei til alle fasiliteter. Pent og velholdt område. Godt naboskap. Landlig, kort vei til sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 83/100



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

Ægirs vei 10
5173 LODDEFJORD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1971
BRA:	166 m^2
BRA-i:	166 m^2
Rapportdato:	22.12.2025 (Gyldig til 22.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	19	3	0

Supertakst

GNR: 125 BNR: 196 ANR: 88
Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as
Sindre@Berentsentakst.no
41004836
Ægirs vei 10
5173 Loddefjord

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38579

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Det er ved hulltaking målt forhøyet fuktinnhold i trevirke på 21,2 vektprosent. Forholdet gir økt risiko for fuktskader og vurderes med at rommene mangler ventilering til TG-3
Våtrom: U-etasje	TG-3 pga alder og manglende bruk av membran.
Våtrom: Loft.	Tilstandsgrad 3 pga. Det er stedvis flatt gulv og lokale motfall utenfor dusjsonen, og manglende oppkant ved dørterskel medfører risiko for at lekkasjevann ledes ut av rommet i stedet for til sluk, og forholdet vurderes derfor til TG-3.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 pga alder.
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 pga alder og skjult konstruksjon
Balkong, terrasse, platting	TG-2 pga skjevheter og slitasje på balkong & terrasse utover normal slitasje grad.
Vinduer og dører	TG-2 pga alder værslitte karmer og registrert misfarging/malingsavskalling på velux vindu.
Renner og nedløp	Tilstandsgrad 2 pga alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.
Taktekking	TG-2 pga alder
Utstyr på tak	TG 2 av hensyn til personsikkerhet.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein	TG-2 pga alder.
Trapp	Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav
Avløpsrør	TG-2 pga alder av resterende soil rør av støpejern
Vannledninger	TG-2 pga alder på kobberrør
Elektrisk	TG-2 er satt pga alder ogmanglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.
Varmesentral	Tilstandsgrad 2 pga alder og ingen dokumentasjon på anlegget.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 pga usikkerhet rundt alder og liter.
Ventilasjon	TG-2 pga boenheten mangler ventilering på enkelte rom. Ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard
Våtrom: Loft. - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 pga alder og usikkerheten rundt bruk av membran i sluk
Våtrom: Loft. - Ventilasjon	TG-2 pga dårlig/manglende ventilering.
Rom med vanninnstallasjon	Tilstandsgrad 2 pga alder, ikke tilfredstillende ventilering, rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/tettesjikt over gulv.

Lovlighet / HMS

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

Loft:
Det er ikke etablert tilfredstillende rømningsvei fra etasjen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.12.2025	**22.12.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ida Skauge Hjelmeland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Øystein Berentsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse:	,		

Medlem av NITO

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ægirs vei 10, 5173 Loddefjord**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**125**	Bruksnr:	**196**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**88**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1971** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på badene, Laminat på øvrige rom. Støpt gulv på tvstue
Vegg- Fliser på badene ellers malte overflater, panel på enkelte rom.
Tak- Takesplater i himling på øvrige rom

OPPVARMING:
Varmekabler på badene, varmepumpe i entre. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon + mekanisk avtrekk på kjøkken.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2003	Etablering av loft etasje. (Kilde: Huseier)	Nei
2018	Nytt kjøkken. (to nye kurser til ovner + ledningsnett og elbillader) (Kilde: Huseier)	Nei
2020	Nytt innmat i sikringsskap (Kilde: Huseier)	Nei
2021	Montert spotter i stue (Kilde: Huseier)	Nei
2022	Nye baderomsmøbler på bad nede (Kilde: Huseier)	Nei
2024	Ny elbillader (Kilde: Huseier)	Nei
2018	To nye kurs er til stekeovner og kobling av utelampe. Flytting av komfyrvakt. Utførende: Fag rør & elektro. Kilde: Samsvarserklæring	Ja
2018	Lagt opp kabel og montert sikring for el bil lader type salto. Montert lader på anvist plassering fra kunde. Lader og jordfeilautomat er ikke med i vår leverenase da dette er en del av en pakkeløsning via fjordkraft og EDA. Garantiansvar for dette utstyret vil da ligge hos eda og ikke M Thunestvedt as. Utførende EDA elektro data as (Samsvarserklæring fra: Thunestvedt)	Ja
2018	Utskiftning av 5 stk spotter i stue. Utskiftning av ledninger mellom alle spottene, ikke mulig å trekke om ned til bryterpanel. / utskiftning av ringetrafo. Utførende: Landro elektro (Kilde: Samsvarserklæring)	Ja
2019	Montert Stikk kontakt til oppvaskemaskin i skapet under vasken. (EP Contracting as RECOVER NORDIC AS) Kilde: Samsvarserklæring	Ja
2019	- Utskiftning av kobber fra dørterskel til berederen. / Utskiftning av kobber til kjøkken. / lagt i med uponor rør / oppkobling av batteri til blandebatteri til utslagsvask. Utførende: Olav Mørner Aut. Rørleggerfirma AS (Kilde: Fremlagt bilder og faktura.)	Ja
2019	Trykkteste rep av soilrør til kjøkkenvask. / Nytt sluk på vaskerom. / Demontert og demontere vaskerom og kjøkken. Utførende: Olav Mørner Aut. Rørleggerfirma AS (Kilde: Fremlagt bilder og faktura.)	Ja
2020	Renovering av sikringsskap (NH Elektro) Kilde: Samsvarserklæring.	Ja
2024	Feilsøkt defa lader. Montert ny zaptec go lader som erstatning. Utførende: Kjelle Hansen elektro as. Kilde: (Fremvist faktura)	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	61	61	0	0	0
2. etasje	63	63	0	0	43
Loft	42	42	0	0	0
Totalt m²	**166**	**166**	**0**	**0**	**43**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	59	50	9	-Entre/Gang: 10,3 m² -Soverom: 6,5 m² -Soverom: 7,9 m² -Bad: 3,9 m² -TVStue: 17,2 m² Takhøyde målt i gang.2,48 5,7 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	-Innvendig bod: 9,2 m²
2. etasje	63	63	0	-Stue: 45,5 m² -Kjøkken: 11 m² -Vaskerom: 5,2 m² Takhøyde målt i stue: 2,44 m 1,2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	
Loft	42	42	0	-Gang: 6,7 m² -Soverom: 10,2 m² -Soverom: 17,7 m² -Bad: 4,9 m² Takhøyde målt i gang: 2,48 m 2,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc	
Totalt m²	**164**	**155**	**9**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Det er ikke mulig og kontrollere bruk av knotteplast pga tilleggende konstruksjoner (Platting) Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk.

Det er registrert fuktpåvirkning på treverk i kontakt med mur i kjeller. Målt fuktinnhold er ca. 21,2 vektprosent, noe som indikerer forhøyet fuktighet og risiko for sopp- eller råteutvikling ved langvarig belastning. Forholdet kan skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se rom under terreng.

Anbefaler vurdering av oppgradering for bedre fuktsikring av grunnmur. Dette må dog ses sammen med borretslaget/sameiet

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, Innvendige synlige og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Tilstandsgrad 2 pga alder og skjult risiko konstruksjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-3

Det gjøres oppmerksom på at inn kledning av grunnmur under terreng er en fukt utsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. (TG-2)

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk.

Det er registrert fuktpåvirkning på treverk i kontakt med mur i kjeller. Målt fuktinnhold er ca. 21,2 vektprosent, noe som indikerer forhøyet fuktighet og risiko for sopp- eller råteutvikling ved langvarig belastning. Forholdet kan skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere.

Det er ved hulltaking målt forhøyet fuktinnhold i trevirke på 21,2 vektprosent. Forholdet gir økt risiko for fuktskader, Rommene har ingen ventilering og vurderes til sammen til TG-3

Fukt oppgis i vektprosent i treverk eller relativ fuktighet RF

Meget fuktig 20-27% - 85-100RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres.

Ytterligere undersøkelse av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Kostnadsvurdering gjelder for åpning/riving av påført vegg for ytterligere kontroll av bakomliggende konstruksjoner.
10-50 000

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting

Balkongen fra stue er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Det er etablert en terrasse fra kjøkkenet. Terrassen er utvidet og bygget i 2019

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen er utvidet og bygget i 2019

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Det registreres skjevheter i platting og balkong konstruksjonen, (TG-2)

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Tilstandsgrad 2 pga skjevheter og overflate slitasje på balkong & terrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer etter behov.

Overflatebehandling må påregnes.

Anbefaler jevnlig kontroll av skjevhetene i konstruksjon for og bekreftet om det er negativ utvikling.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1993
Balkong/skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2009
Balkong dør med 3-lags isolerglass
Velux vindu på bad med ukjent alder.
Velux vindu med 3-lags isolerglass fra 2005

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Vinduer bærer preg av alder/slitasje. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer (TG-2)

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det registreres misfarging og malingsavskalling på innvendige karmer og foringer på velux vindu på bad, trolig pga. kondens. (TG-2)
Det ble ikke registrert forhøyede fuktnivåer på befaringsdagen

Karmer er værslitte utvendig (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

Pga alder/slitasje må det påregnes løpende utskiftinger av vinduer/dører

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

Alminnelig værslitasje på kledning.Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Loft er innredet og uten tilkomst for kontroll av selve takkonstruksjonen med hensyn til fukt, lufting etc

Loftet er innredet i 2006 (Kilde: Huseier)

For videre omtale se "Takkonstruksjon"

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 pga alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftning etter behov. Det anbefales og skifte ut nedløp og takrenner i forbindelse med fremtidig oppgradering av tak tekking

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Normalt god stand alder tatt i betraktning. Ikke avdekket synlige tegn til avvik utover stedvis mosegroe. Taktekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-2 pga alder.

Taktekking er kun inspisert fra bakken og fra velux vindu

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få Tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaler generell kontroll utført av taktekker for kontroll av undertak og gjennomføringer.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Snøfangere er kun etablert over terrassedør og mangler på øvrige deler av taket, inkludert baksiden av boligen. Forholdet medfører økt risiko for snø- og isras og vurderes til TG 2 av hensyn til personsikkerhet.

Vurdering:
Manglende snøfangere på deler av taket medfører risiko for snø- og isras, som kan utgjøre fare for personer og gjenstander på bakken.

Det er etablert en plattform med stigetrinn mellom skorsteinene. Det er imidlertid betydelig høydeforskjell mellom takflatene, noe som medfører at ferdsel på taket ikke vurderes som tilstrekkelig sikker. Det er krav til sikker stige for adkomst for feier

Vurdering:
Løsningen gir begrenset sikkerhet ved tilsyn og vedlikehold av skorstein og tak, og tilfredsstiller ikke krav til sikker ferdsel ved arbeid på tak.

Adkomst og ferdsel på taket vurderes som lite sikker på grunn av høydeforskjeller mellom takflatene. Det anbefales å etablere stigetrinn fra takrenne til skorstein for bedre personsikkerhet. TG 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere snøfangere på relevante deler av taket for å bedre personsikkerheten og redusere risiko for snøras.

Det anbefales å etablere stigetrinn fra første takstein over takrenne og opp til skorstein, slik at sikker adkomst og ferdsel på taket ivaretas bedre.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

U-etasje:
Registrert planhetsavvik på +/- 17 mm i entre (TG-2)

Registrert planhetsavvik på +/- 17 mm i entre

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1-Etasje
Registrert planhetsavvik på +/- 10 mm på kjøkken

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert planhetsavvik på +/- 12mm i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Loft:
Registrert planhetsavvik på +/- 20 mm på soverom ved bad.

Registrert planhetsavvik på +/- 21 mm på soverom.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.(TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Stekeovn2
-Oppvaskemaskin.
-Kjøleskap
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Loft: Det er ikke etablert tilfredstillende rømningsvei fra etasjen.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Innvendig trapp til loft er en lukket tretrapp fra 2003

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Trapp til 1 etg fra U-etasje fra byggeår
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Rekkverket måles til 80 cm.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav

Trapp til loft fra 2003
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG-2)

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet..
Tg 2 er satt da håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

I 2019 ble det gjort utbedringer på avløpsanlegget pga en lekkasje. Det ble byttet avløp fra kjøkken tom. vaskerom 2 etg. (Avløp opp til bad ble ikke påvirket av dette. Det er fra 2003 og i plast. Resterende fra vaskerom til bad nede er støpejern). (Kilde: Huseier)

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boenheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

TG-2 pga alder av resterende soil rør av støpejern

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er byttet ut deler av eldre kobberledninger ved en lekkasje i 2019 (Kilde: huseier)

Det er lagt opp til rør i rør til kjøkken og bad på loft. Resterende vannledninger er av kobber.

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG-2 pga alder på kobberrør

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2024: Feilsøkt defa lader. Montert ny zaptec go lader som erstatning. Utførende: Kjelle Hansen elektro as. Kilde: (Fremvist faktura)

2020: Renovering av sikringsskap (NH Elektro) Kilde: Samsvarserklæring.

2019: Montert Stikk kontakt til oppvaskemaskin i skapet under vasken. (
EP Contracting as RECOVER NORDIC AS) Kilde: Samsvarserklæring

2018: Utskiftning av 5 stk spotter i stue. Utskiftning av ledninger mellom alle spottene, ikke mulig å trekke om ned til bryterpanel. / utskiftning av ringetrafo. Utførende: Landro elektro (Kilde: Samsvarserklæring)

2018: Lagt opp kabel og montert sikring for el bil lader type salto. Montert lader på anvist plassering fra kunde. Lader og jordfeilautomat er ikke med i vår leverenase da dette er en del av en pakkeløsning via fjordkraft og EDA. Garantiansvar for dette utstyret vil da ligge hos eda og ikke M Thunestvedt as. Utførende EDA elektro data as (Samsvarserklæring fra: Thunestvedt)

2018:
To nye kurs er til stekeovner og kobling av utelampe. Flytting av komfyrvakt. Utførende: Fag rør & elektro. Kilde: Samsvarserklæring

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. (TG-2)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på resterende anlegg. (se beskrivelse over for mer info).

Boligen har deler av et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe fra 2010 i entre (Kilde: Huseier)

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Service på varmepumpe anbefales.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen har en ukjent alder og har usikker restlevetid. antatt over 20 år

Det er ikke mulig og kontrollere antall liter på berederen pga manglende informasjon lapp. Antatt 198 liter

Tilstandsgrad 2 pga usikkerhet rundt alder og liter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler kontroll av varmtvannsbereder fra rørlegger for nærmere info.

Jevnlig kontroll, utskiftning etter behov.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Naturlig ventilasjon på bad i under etasje.

Naturlig ventilasjon på bad loft.

Naturlig ventilasjon med rom med vanninnstallasjon.

Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard ved oppføring og TG-2 blir derfor satt.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Boenheten mangler ventilering på enkelte rom (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Mekanisk avtrekk på badene anbefales.

6.23 Våtrom: U-etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Badets alder og tilstand tilsier at badet er klar for oppgradering/renovering for å nå dagens krav til fruktsikkert våtrom

Badet alder er før 1999 og er senere tid gjort små endringer som nye fuger og baderomsmøbler.

Det er registeret eldre skruehull i dusjsonen fra tidligere innfestning av dusjløsning. (TG-3)

Eldre støpejernsluk uten klemming og bruk av membran (TG-3)

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

- Badet vurderes uten å hensynta bruken av dusjkabinett. TG 3 settes pga utetthet i vegg og at man ikke kan dusje direkte på baderomsveggen uten fare for lekkasje, ved bruk av dusjkabinett vil dette fungere
- Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetid på rommet usikker.

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1)
150 000 - 300 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

Ikke montert klemming og ikke synlig membran i sluk (TG-3) Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.
Det er ikke registeret andre tegn til bruk av membran på bad (TG-3)

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning

Med hensyn til manglende membran i sluk, anbefales det renovering av rommet for å nå dagens krav til våtrom. Som midlertidig løsning anbefales bruk av dusjkabinett

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.24 Våtrom: Loft.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv- Fliser
Vegg- Fliser
Tak- Hvite takesplater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Badet ble opprettet i 2006

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

8mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 00mm fall fra dør til start av dusjs sone. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Utenfor dusjsonen er det registrert stedvis motfall og flatt gulv.

Begrunnelse for tilstandsgrad TG-3 – Fallforhold på gulv
Det er registrert lokalt fall innenfor dusjsonen, men gulvet utenfor dusjsonen er stedvis flatt og har lokale motfall. Det er videre ikke etablert tilfredsstillende oppkant ved dørterskel.

De påviste fallforholdene medfører at lekkasjevann ikke ledes sikkert mot sluk, men kan renne mot og ut gjennom døråpningen. Dette innebærer økt risiko for vannskader på tilstøtende rom og konstruksjoner, og løsningen vurderes derfor som ikke funksjonssikker.

Samlet vurderes avviket å ha stor konsekvens ved lekkasje eller søl, og forholdet tilfredsstiller ikke krav til sikker avrenning i våtrom. På bakgrunn av dette er tilstandsgrad TG-3 satt

Noen skruehull i veggflis ved dusjsonen etter en tidligere innfesting av dusjløsinng på veggen som er demontert Tilstandsgrad 2 pga usikkerheten rundt tetting. (TG-2)

Det er registrert noe svertesopp i silikonfugene. (TG-2)

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). (TG-2)

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak overflater

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1)
150 000 - 300 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

Inntil badet renoveres anbefales det bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Utbedringskostnader overflater	**150 000 - 300 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av slukmansjett ved sluk. (TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Synlig klemmring men ikke mulig og se slukmansjetten ved visuell kontroll. Dette ikke ensbetydende at det ikke er slukmansjett. For og eventuelt bekrefte dette, må det det dokumentere.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

INNEHOLDER:
Innsingbare dusj dører i glass
Toalett
Servant med underskap

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
fremstår med normal bruksslitasje og i god stand. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet er ikke ventilert annet en spalteventil i velux vindu og tilluft spalte under dør. Dette tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Rom med vanninnstallasjon

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

Oppsummering av øvrig	TG-2

Rommet består av:
Gulvbelegg, Malt strie/tapet og malt slett himling.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av rommet

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hjelmeland, Ida Skauge	9578-5992-4-3207210	2026-01-27 14:36:16
Berentsen, Øystein	9578-5999-4-1891386	2026-01-27 14:25:44

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
27. jan. 2026

Oppdragsnummer
32-0320/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ægirs vei 10, 5173 LODDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Øystein Berentsen, Ida Skauge Hjelmeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mars 2017

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?
Ja
Polisenummer: 72468481
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 3 etg. etablert 2002, Rørlegger Grevstad. Ny baderomsinnredning bad 1.etg i 2022, egen innsats. Nytt gulv, avløp og sluk på vaskerom etter vannlekkasje, 2019, rørlegger Olav Mørner.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom-nytt gulv og gulvbelegg sveiset opp på vegg, nytt avløpsrør og sluk, 2019, rørlegger Olav Mørner. Baderom uvisst.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom bygget opp på nytt med ny sluk og avløp i 2019. Rørlegger Olav Mørner /Recover. Baderom uvisst

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skyvedør til terrasse satt inn i 2009, glassmester Kaare Nilsen. Ny terrasse 2019, egen innsats Ny peis 2020, Smart varme AS.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent drenering

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *Renovert sikringskap 2020, NH elektro *nytt inntak og hovedsikring 2020, BKK/NH elektro *2 nye kurser til kjøkken 2018, Fag rør og elektro. *nye spotter og dimmer i stue 2021, Landro elektro

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 01.02.2012

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader 2018, Thunestvedt AS. Byttet ut med ny lader i 2024 av Kjell Hansen elektro

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olav Mørner AS, nytt avløp og sluk på vaskerom, montert rør-i-rør på vaskerom og kjøkken, montert blandebatteri kjøkken og vaskerom, 2019. Rør-i-rør installert til 3 etg i 2003 ifm. etablering av bad.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3 etasje bygget på i 2003 i regi av borettslaget. Byggmester Ivar Solheim. Velux vindu sov 2 i 3 etasje satt inn i 2016 av glassmester Kåre Nilsen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann/avløp

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Hage og uteområder oppgradert 2019/2020 med drenering i hage, ny pukk, jord og gressplen. Terrasse og gjerde bygget. Bygget mur og bed på framsiden av huset

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt i 2022. Måleverdier foreligger. Utbedringer/tillak gjøres fortløpende i regi av borettslaget, som står for alle eventuelle kostnader med dette.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noen små sprekker i 2-3 veggflis på bad i 3 etasje. Noe bom i enkelte gulvfliser. Noen skruhull i vegger på bad etter tidligere baderomsinredning. Disse er tettet med silikon. Noe slitte fuger enkelte steder.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil med drenering. Fukt i døråpning til kjeller pga. vannlekkasje på kjøkken/vaskerom i 2019. Dette er utbedret, Recover as.

---

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

Ja

Beskriv: Noe flassing av maling på velux vindu bad 3.etg. Noe værslitte karmer ellers. Ved behov dekkes utskifting av orginale vinduer/bygningsdeler av borettslaget. Ref. Borettslagets vedtekter.

---

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

Ja

Beskriv: *Varmekabler i gang virker men termostat indikerer høyere temperatur enn de avgir. *kurs til kjøkken løses ut oftere enn normalt. Mulig denne er noe underdimensjonert.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Ja

Beskriv: Tett avløp i 2025. Vitek spylte rørene. Borettslaget dekker dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjort des.2025

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstand/takstrapport des.2016/2025

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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?

Ja

Beskriv: Tak skal renoveres i regi av borettslaget. Uvisst når dette skal gjøres eller om det vil påvirke felleskostnadene.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank på eiendommen

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

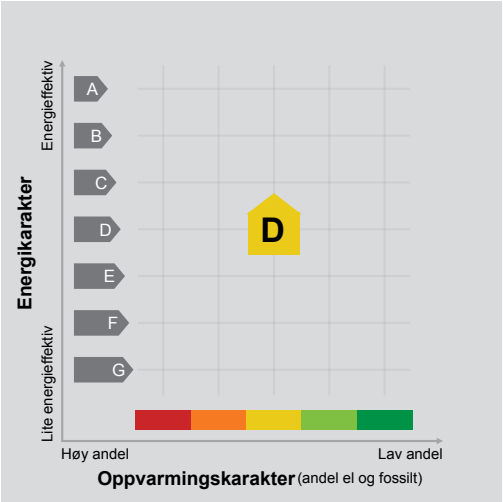
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 32-0320/25

ENERGIATTEST

Adresse	Ægirs vei 10
Postnummer	5173
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	196
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139932889
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236536
Dato	16.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

Vedtekter for *Vestre Hetlevik Borettslag.*

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Vestre Hetlevik Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 Sjømennenes Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

2-5 Forespørsel fra borettslaget
Andelseier plikter å svare på skriftlige forespørsler fra borettslaget, innen de frister styret setter.
Ved manglende tilbakemelding fra andelseier, vil andelseier stilles ansvarlig for eventuelle følgeskader, også økonomisk.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner -et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-1-1 Innvendig vedlikehold
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde: vinder med vindusinnfestinger / vinduskarmer, ytterdører med innfestninger / karmer, vannrør[1], avløpssystem[2], elektrisk anlegg og sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, varmekabler, inventar / utstyr / apparat (vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, innvendige flater, panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg)

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

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

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

5-1-2 Utvendig vedlikehold
(1) Andelseieren skal besørge utvendig vask og beising / maling av bolig med vindusinnfestinger / vinduskarmer innen de frister styret setter.

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

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

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

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

5-1-3 Generelle forhold
(1) Andelseier plikter å la endringer utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte som også tilfredsstiller offentlige krav. Dokumentasjon for faglig utført arbeid kan kreves lagt frem til styret. All dokumentasjon skal oppbevares i andelens «boligmappe». Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslaget vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget v. styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30.juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, medlemmer, varamedlem og valgkomité
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Parkering og garasjer.

12-1 Parkering
Hver andel i borettslaget har rett til en (1) reservert parkeringsplass eller garasje.
Andelseier skal benytte tildelt/avtalt parkeringsplass/garasje. Feilparkert kjøretøy/uregistrert kjøretøy/tilhengerredskap kan styret besørge borttauet på eiers ansvar og bekostning.
Andelshaver kan leie tilgjengelige parkeringsplasser av borettslaget.
Gjesteparkering skal kun brukes av gjester.

12-2 Garasjer
Garasjene skal vedlikeholdes, jfr vedtektenes § 5-1, av den enkelte garasjeeier.
Ingen andel kan eie mer enn en (1) garasje, jfr vedtektenes punkt 2-1 (2).
Garasjeeier/bruker må bo i borettslaget.
Styret skal til enhver tid ha en egen offentlig garasjeprotokoll med riktig navn, adresse og telefonnummer til garasjebruker og til den som benytter garasjen på fremleie. Kjøp og salg skal garasjedisponent straks informere styret om og det skal registreres i Styrets garasjeprotokoll.
Garasjene er forsikret gjennom lagets forsikring.
Garasjebruker skal tydelig merke sin garasje med adresseskilt som Styret fremskaffer.
Strømforsyning til garasjen er garasjebrukers ansvar.
Ved skade skal den enkelte garasjeeier/lag dekke egenandelen på forsikringen

13-1 Kjæledyr
Kjæledyr er tillatt.

13-2 Andre bestemmelser
Alt utomhus dyre- og fuglehold er ikke tillatt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2224
VESTRE HETLEVIK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VESTRE HETLEVIK BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Hetlevikhøyden Boretslag Forsamlinglokale .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTRE HETLEVIK BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Daniel Lynn Castell er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2224 Årsregnskap 2025.pdf
2. 2224 Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 232 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 232 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Brynjar Grimholt

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

- Håkon Lyngøy
- Linn Tea Halvorsen Sortland
- Marianna Hylland Curtis

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

- Eva Danielsen
- Hanne Birgitte Israelsen

Styrets årsrapport

Årsberetning for styret i Vestre Hetlevik Boretslag – 2025/2026

1. Styrets sammensetning

I perioden 2025/2026 har styret bestått av følgende personer:

- **Styreleder:** Daniel Castell
- **Nestleder:** Morten Mo
- **Styremedlem:** Hilde Walaker
- **Styremedlem:** Linda Moen
- **Styremedlem:** Eirik Tidemann
- **Varamedlem:** Hanne Birgitte Israelsen

2. Styrets arbeid og prioriteringer

Styret har i denne perioden hatt et særskilt fokus på å profesjonalisere driften og ferdigstille prosesser som har ligget uavsluttet over tid.

Opprydding i eldre saker

En av styrets hovedprioriteringer i år har vært en omfattende gjennomgang av arkiv og historikk for å rydde i eldre saker. Dette gjelder saker som enten ikke har vært tilfredsstillende løst, eller prosjekter som ikke har blitt formelt ferdigstilt. Styret har lagt ned betydelig innsats i å lukke disse punktene for å sikre en ryddig drift for fremtiden.

Vedlikehold og infrastruktur

Rørinspeksjon og kontroll: For å sikre borettslagets infrastruktur og forebygge fremtidige skader, har styret gjennomført en full rørinspeksjon av samtlige kummer i området. Det er i tillegg foretatt stikkontroller på stikkledninger for å kartlegge tilstanden på det private ledningsnettet. Rapportene fra dette arbeidet vil ligge til grunn for borettslagets vedlikeholdsplan fremover.

Trefelling og beskjæring: Det er i perioden gjennomført et betydelig arbeid med trefelling og beskjæring av trær på borettslagets fellesarealer. Tiltakene er utført for å sikre gode lysforhold for beboerne, fjerne trær som utgjorde en sikkerhetsrisiko, samt for å opprettholde et estetisk og velstelt utemiljø.

Flaggstang i Skomværsvei: Som en del av arbeidet med å holde fellesarealene representative, har flaggstangen ved starten av Skomværsvei fått et nødvendig løft. Dette bidrar til et hyggeligere førsteinntrykk av området ved flaggdager og markeringer.

3. Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Skadedyrbekjempelse: Styret har i perioden jobbet aktivt med forebygging og bekjempelse av skadedyr. Dette er et prioritert område for å sikre et godt og trygt bomiljø. Arbeidet har vært vellykket, men styret anser dette som en kontinuerlig oppgave og vil fortsette den aktive oppfølgingen i neste periode.

Radon – Kartlegging og tiltak:I tråd med gjeldende anbefalinger har styret gjennomført kartlegging av radonnivåer i bygningsmassen. Der det er avdekket behov, er det iverksatt tiltak for å redusere verdier og

sikre et trygt innemiljø for beboerne. Arbeidet med radon vil fortsette i 2026 med oppfølgende målinger og eventuelle tilleggstiltak.

4. Administrasjon og parkering

Styret har sett behovet for bedre kontroll og oversikt over fellesressursene, spesielt knyttet til parkering og garasjer.

- **Parkeringsplasser:** Det er utarbeidet en ny og komplett oversikt over alle parkeringsplasser tilhørende borettslaget.
- **Garasjelag:** Styret har jobbet aktivt med å få en oversikt over og etablere dialog med ledere i de ulike garasjelagene. Dette er gjort for å sikre bedre samhandling og tydeligere ansvarsfordeling mellom borettslaget og garasjeeierne.

5. Oppsummering og veien videre

Styret ser positivt på utviklingen i perioden 2025/2026. Ved å rydde opp i gamle saker og gjennomføre viktige tekniske inspeksjoner, står borettslaget bedre rustet for fremtiden. Videre fokus vil være ferdigstillelse av radontiltak og videreføring av det systematiske vedlikeholdsarbeidet.

Styret takker beboerne for godt samarbeid i året som har gått.

VESTRE HETLEVIK BORETTSLAG
ORG.NR. 948578980, KLIENTNR. 2224

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.		**2 537 101**	**1 587 108**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		353 490	1 176 151
Tilbakeføring av avskrivning	13	31 675	47 172
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-294 037	-273 331
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**91 128**	**949 992**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 628 229**	**2 537 101**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 875 430	2 658 730
Kortsiktig gjeld		-247 201	-121 629
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 628 229**	**2 537 101**

VESTRE HETLEVIK BORETTSLAG
ORG.NR. 948578980, KLIENTNR. 2224

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 016 850	7 722 900	8 106 000	8 484 000
Andre inntekter		0	30 864	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 016 850**	**7 753 764**	**8 106 000**	**8 484 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-41 901	-83 641	-40 000	-40 000
Styrehonorar	4	-232 000	-225 000	-225 000	-232 000
Avskrivninger	13	-31 675	-47 172	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 471	-12 903	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-168 960	-162 460	-180 000	-188 100
Konsulenthonorar		-28 947	-7 091	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-1 794 347	-1 294 044	-1 865 000	-2 336 000
Forsikringer		-1 067 871	-927 981	-1 070 000	-1 198 400
Kommunale avgifter	7	-2 727 156	-2 548 287	-2 838 000	-2 932 535
Ladekostnader EL-bil		-85 600	-21 276	0	-85 200
Energi/fyring	8	-32 005	-28 286	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-892 836	-761 579	-832 000	-930 000
Andre driftskostnader	9	-298 655	-162 680	-336 500	-326 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 415 424**	**-6 282 400**	**-7 435 500**	**-8 318 155**
DRIFTSRESULTAT		**601 426**	**1 471 364**	**670 500**	**165 845**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	155 113	140 123	0	0
Finanskostnader	11	-403 049	-435 336	-806 000	-362 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-247 936**	**-295 213**	**-806 000**	**-362 000**
ÅRSRESULTAT		**353 490**	**1 176 151**	**-135 500**	**-196 155**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		353 490	1 176 151		

VESTRE HETLEVIK BORETTSLAG
ORG.NR. 948578980, KLIENTNR. 2224

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	25 215 000	25 215 000
Andre varige driftsmidler	13	42 154	73 829
SUM ANLEGGSMIDLER		**25 257 154**	**25 288 829**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 978	30 966
Forskuddsbetalte kostnader		468 833	406 993
Driftskonto OBOS-banken		1 012 127	887 761
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 539	15 027
Sparekonto OBOS-banken		1 363 953	1 317 983
SUM OMLØPSMIDLER		**2 875 430**	**2 658 730**
SUM EIENDELER		**28 132 584**	**27 947 559**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 126 * 100		12 600	12 600
Opptjent egenkapital		15 754 982	15 401 492
SUM EGENKAPITAL		**15 767 582**	**15 414 092**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 936 351	7 230 388
Borettsinnskudd	15	5 181 450	5 181 450
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 117 801**	**12 411 838**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 955	35 800
Leverandørgjeld		182 653	61 917
Skyldige offentlige avgifter	16	2 427	21 443
Påløpte renter		2 026	2 330
Annen kortsiktig gjeld	17	140	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		**247 201**	**121 629**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 132 584**	**27 947 559**
Pantstillelse	18	24 181 450	24 181 450
Garantiansvar		0	0

Bergen, 07.04.2026
Styret i Vestre Hetlevik Borettslag

Daniel Lynn Castell Eirik Tidemann Morten Mo

Hilde Elisabeth Walaker Linda Merethe Moen

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

Dugnad	302 600
Felleskostnader	7 692 550
Garasje	16 800
Leie/felleskostnader tidl.år	4 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 016 850**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-6 300
Arbeidsgiveravgift	-33 601
Gaver til ansatte	-2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-41 901**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-232 000
SUM STYREHONORAR	**-232 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 471
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 471**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-998 839
Drift/vedlikehold VVS	-198 852
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-499 689
Egenandel forsikring	-74 000
Kostnader dugnader	-22 967
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 794 347**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-788 072
Vann- og avløpsgebyr	-1 267 321
Feie- og tilsynsgebyr	-54 634
Renovasjonsgebyr	-617 129
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 727 156**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-32 005
SUM ENERGI / FYRING	**-32 005**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-26 846
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-225 492
Annet driftsmateriale	-6 456
Snørydding	-4 553
Andre driftskostnader	-4 501
Trykksaker	-814
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-1 789
Porto	-90
Drivstoff	-3 384
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-14 535
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-6 205
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-298 655**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 006
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 970
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	290
Andre renteinntekter	104 847
SUM FINANSINNTEKTER	**155 113**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-403 049
SUM FINANSKOSTNADER	**-403 049**

NOTE 12
BYGNINGER

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

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ballbinge		
Tilgang 2012	581 841	
Avskrevet tidligere	-581 840	
		1
Støyskjerming		
Tilgang 2015		
Avskrevet tidligere	229 338	
Avskrevet i år	-221 694	
	-7 643	
		1
Grillhytte		
Tilgang 2023	73 300	
Avskrevet tidligere	-16 696	
Avskrevet i år	-14 452	
		42 152
Hage Traktor		
Tilgang 2022	22 990	
Avskrevet tidligere	-13 410	
Avskrevet i år	-9 579	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**42 154**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-31 675**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,33 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-18 974 727	
Nedbetalt tidligere	11 744 339	
Nedbetalt i år	294 037	
		-6 936 351
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 936 351**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-5 181 450
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 181 450**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 539
Skyldig arbeidsgiveravgift	-888
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 427**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-140**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 181 450
Pantelån	6 936 351
TOTALT	**12 117 801**

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

Bygninger	25 215 000
TOTALT	**25 215 000**

Til generalforsamlingen i Vestre Hetlevik Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vestre Hetlevik Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på 353 490. 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 internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 9. april 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 2224 **Selskapsnavn:** VESTRE HETLEVIK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____

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 VESTRE HETLEVIK BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948578980
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Hetlevikhøyden Boretslag Forsamlinglokale .

Antall stemmeberettigede som deltok: 42
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:**
> Daniel Lynn Castell er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Styrets innstilling
Teller korps christine bertelsen og Rebekka elise

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Thea-Sofie Strømmen Nilssen og Kristina Urne Wichman er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 232 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 232 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Brynjar Grimholt

Følgende stilte til valg:
Brynjar Grimholt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Lyngøy
Linn Tea Halvorsen Sortland

Følgende stilte til valg:
Beathe Bjørkehaug
Marianna Hylland Curtis
Håkon Lyngøy
Linn Tea Halvorsen Sortland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eva Danielsen

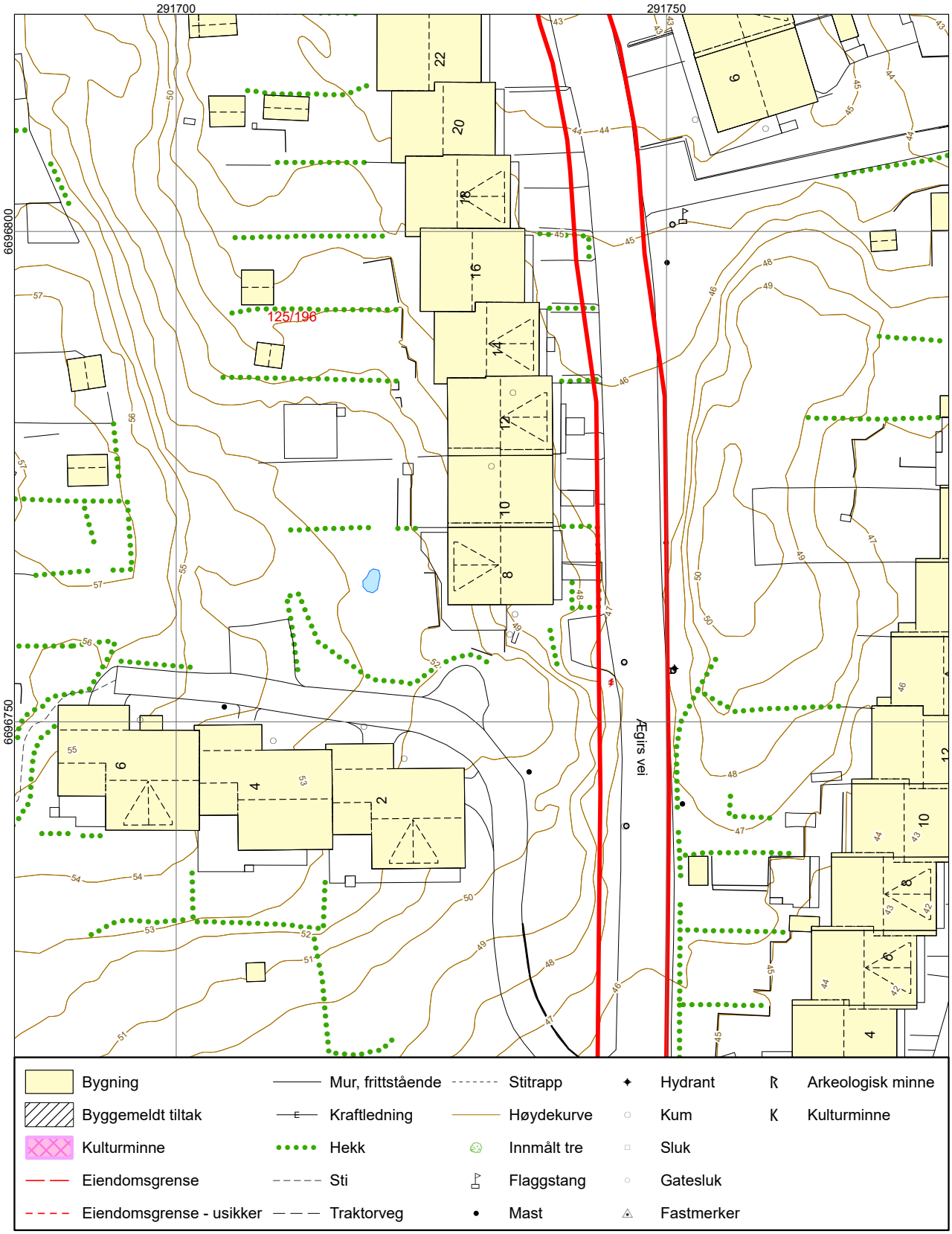
Følgende stilte til valg:
Eva Danielsen
Hanne Birgitte Israelsen

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 125/196/0/0
Adresse: Ægirs vei 10 m.fl.



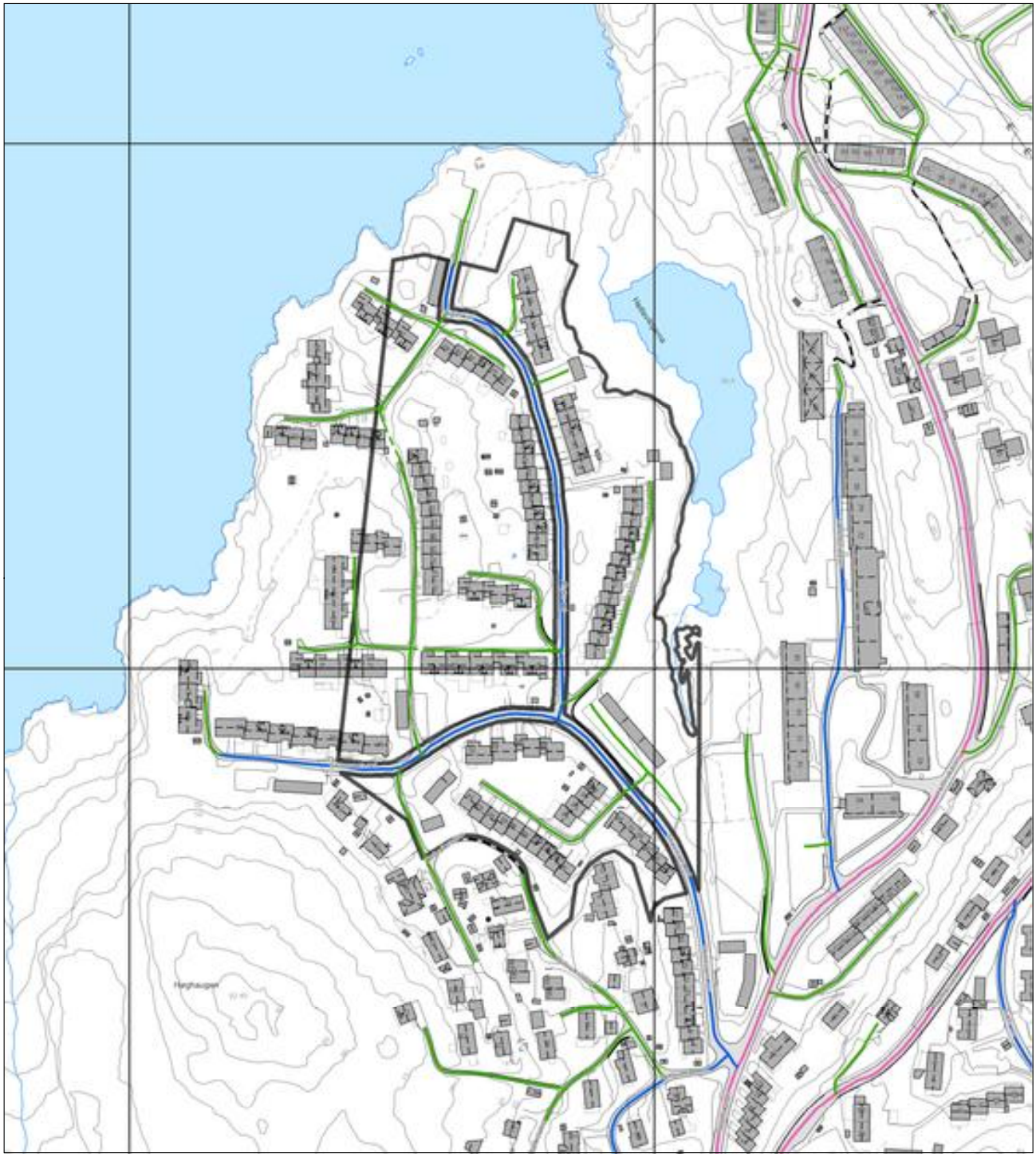
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 125/196/0/0
Adresse: Ægirs vei 10, 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 125/196/0/0
Utlistet 20. mai 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
260327997	Grunneiendom	0	Ja	25 182,6 m²	Usikker	Hjelpelinje vegkant	Ja
260328229	Grunneiendom	0	Nei	19 498,5 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant	Ja
260327755	Grunneiendom	0	Nei	10 561,2 m²	Usikker	Hjelpelinje vegkant	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
40480000	30	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 195 OG 196, MATHOPEN, VESTRE HETLEVIK, HETLEVIKHØYDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.07.1970		45,6 %
40480000	30	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 195 OG 196, MATHOPEN, VESTRE HETLEVIK, HETLEVIKHØYDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.07.1970		29,9 %
40480000	30	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 195 OG 196, MATHOPEN, VESTRE HETLEVIK, HETLEVIKHØYDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.07.1970		18,6 %
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	5,2 %
40340100	30	LAKSEVÅG. HETLEVIK, ENDRING REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.03.1967		0,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17090000	650 - Naturvernområde	5,2 %
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
40481100	31	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 153, MATHOPEN, JUSTERING AV PLANGRENSE	190002380	15.03.1984
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
40340110	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, HETLEVIK		17.03.1981
40340101	31	LAKSEVÅG. GNR 124, PARKERING HETLEVIKÅSEN		24.04.1973
40340101	31	LAKSEVÅG. GNR 124, PARKERING HETLEVIKÅSEN		24.04.1973

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	94,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	5,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_13	Haakonsvern skytefelt - gul sone	68,4 %

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	-
3285200	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 (LODDEFJORD) OG 124 (HETLEVIK), LODDEFJORD SØR, BEBYGGELSESPLAN FOR FELT 11 B	3	-

Andre opplysninger

Skrevet ut 20. mai 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.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

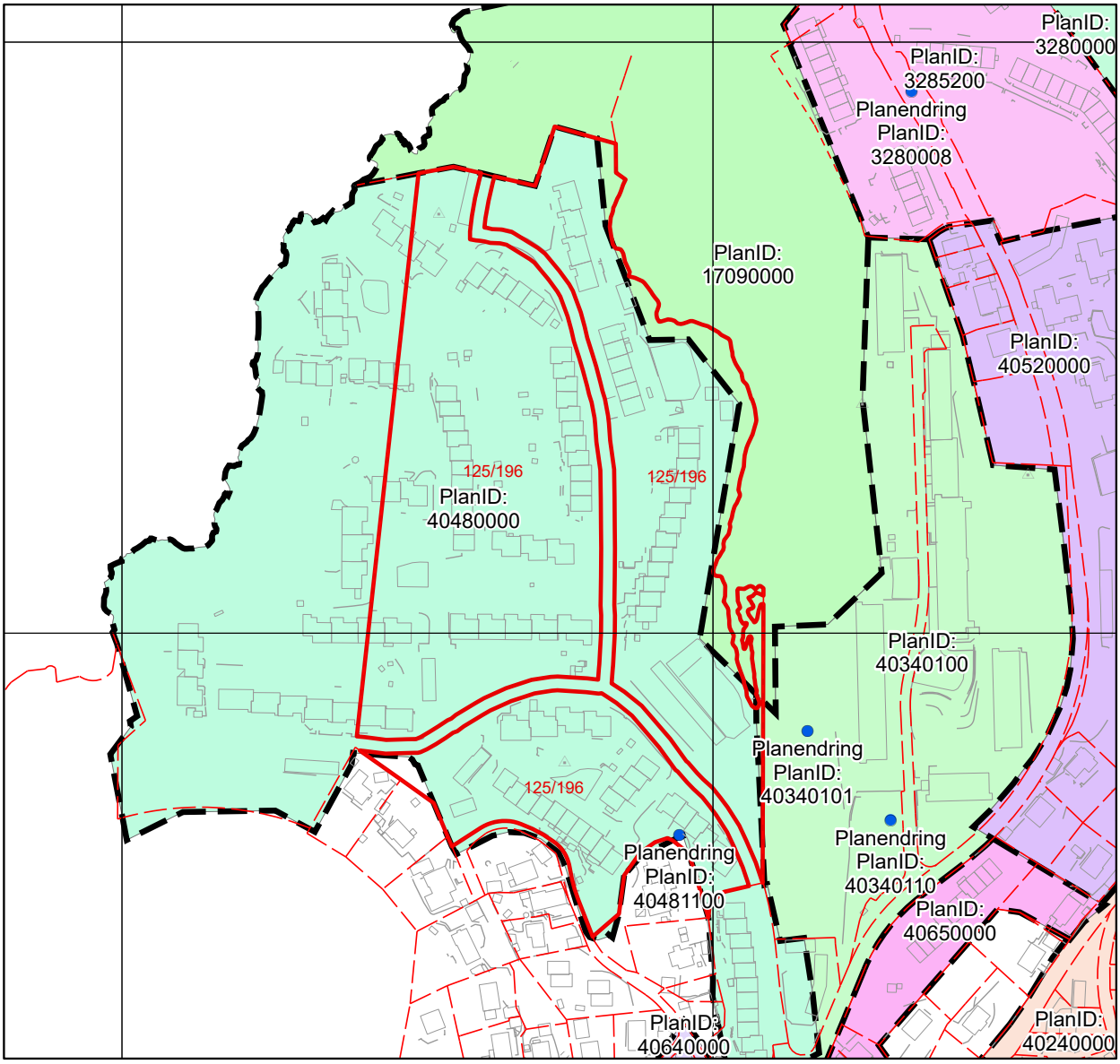
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 125/196
Dato: 20.05.2026 Adresse: Ægirs vei 10 m.fl.

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): 40480000

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



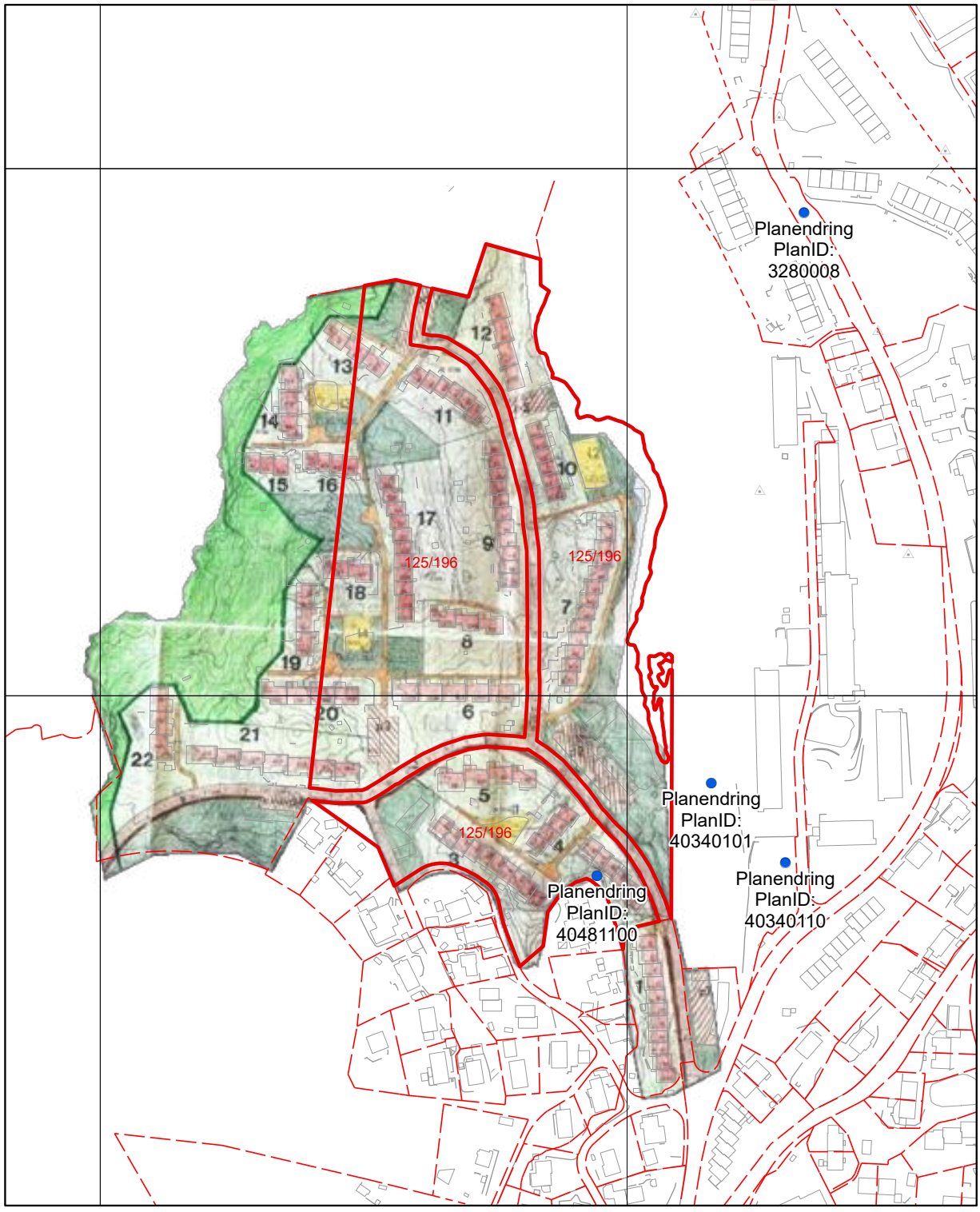
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

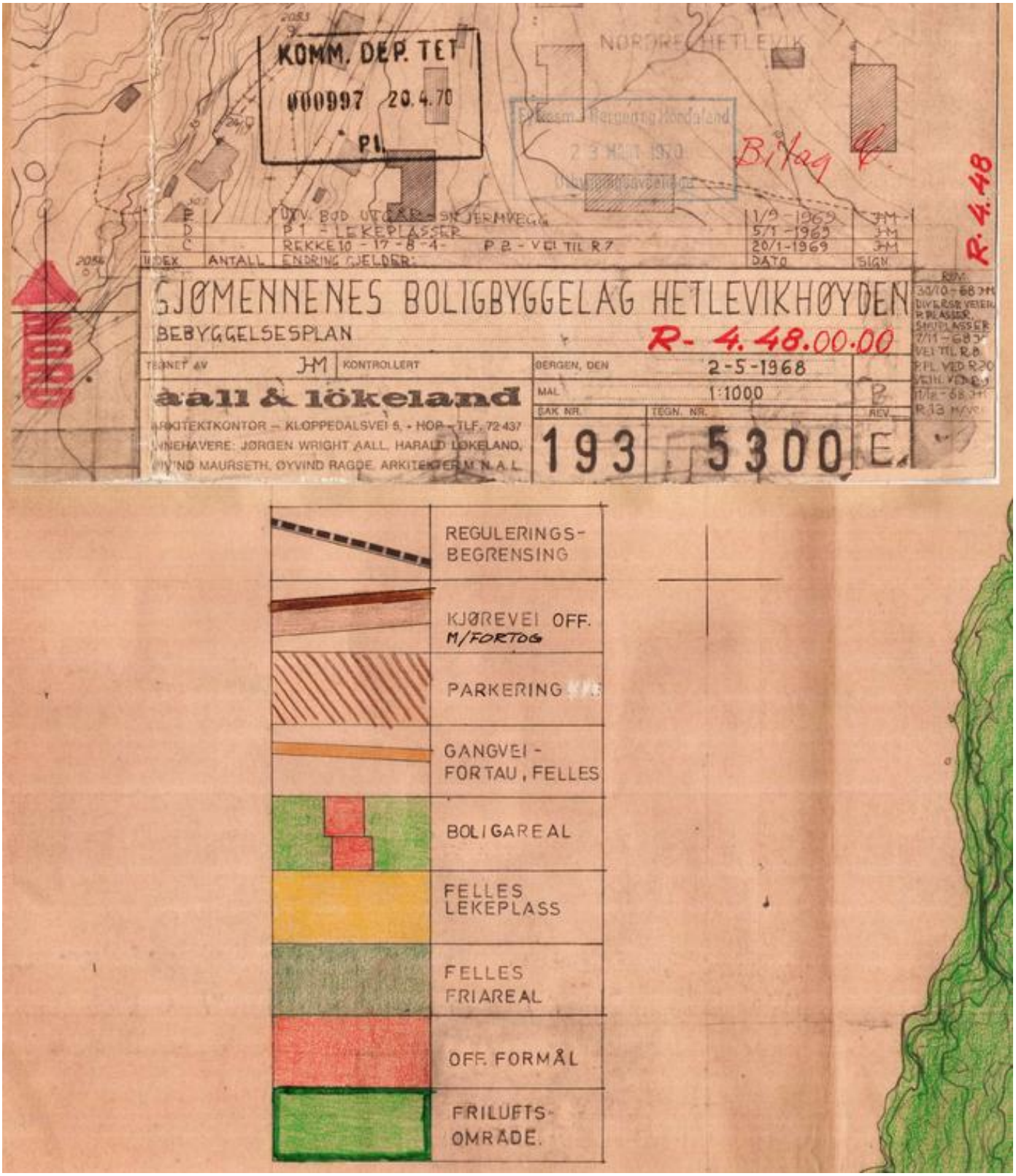
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 125/196
Dato: 20.05.2026 Adresse: Ægirs vei 10 m.fl.

PlanID(er): 40480000

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



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


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 & løkeland
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

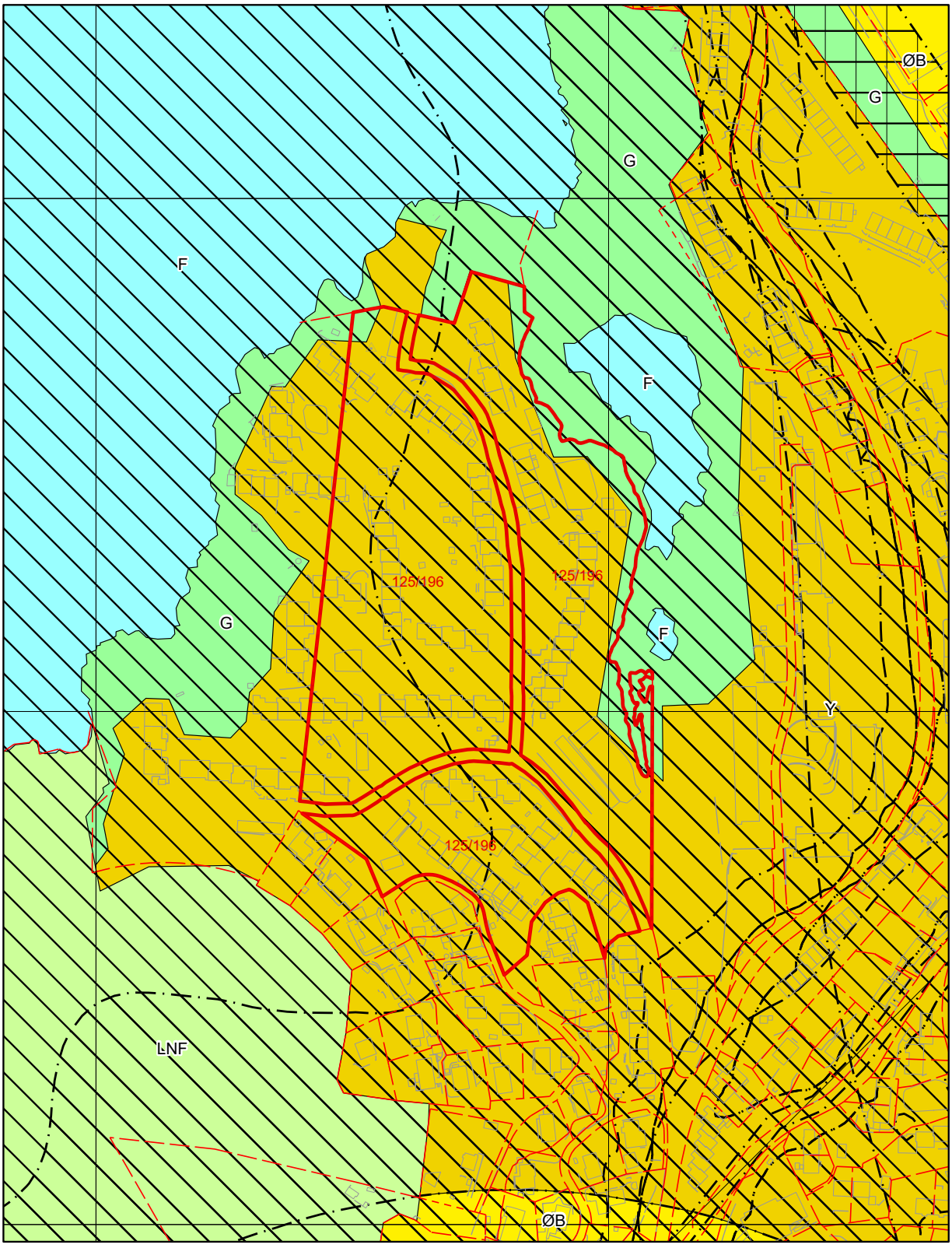
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 20.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 125/196
Adresse: Ægirs vei 10 m.fl.

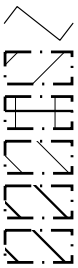
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

Velkommen til

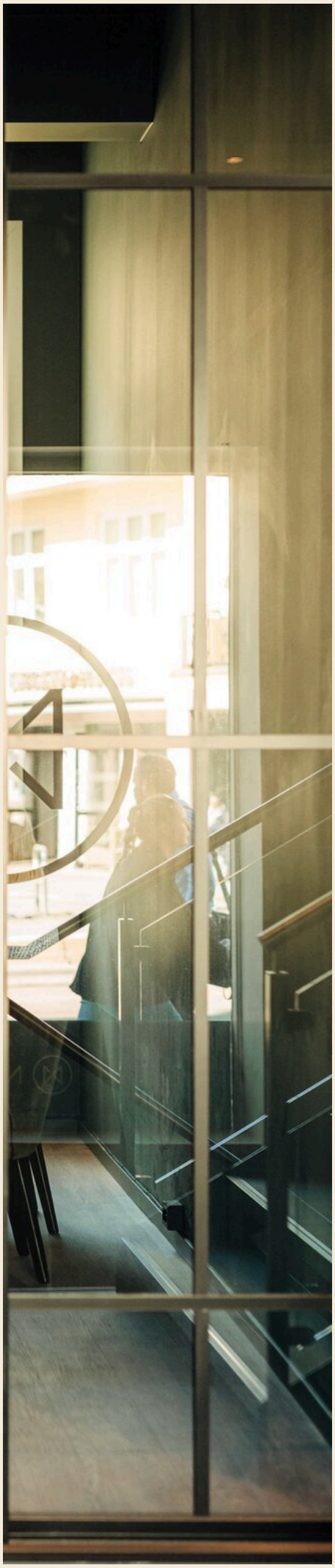
Nordvik Bergen Vest

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

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

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

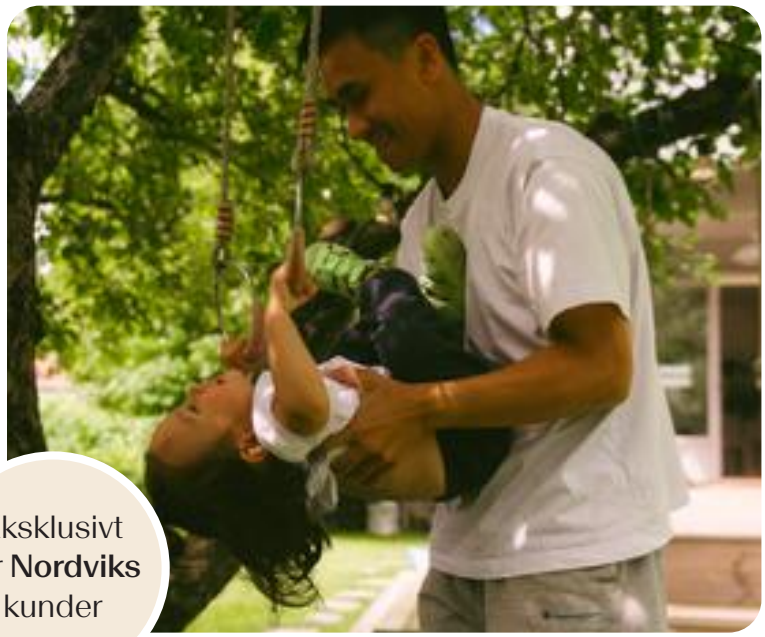


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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: 32-0320/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ægirs vei 10 5173 LODDEFJORD
Matrikkel: Gnr 125, bnr 196 (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)

Denne boligen er presentert av:



Julie Stordalen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
j.stordalen@nordvikbolig.no
415 24 522



Marcus Skudal Ellingsen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Bergen Vest
m.ellingsen@nordvikbolig.no
404 56 462

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