NORDVIK

Hesjaholtveien 32

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hesjaholtveien 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
27	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
59	Nabolagsprofil
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.02.2026







Nøkkelinformasjon

Lys & fin utsiktsleilighet i 10. etasje med attraktiv beliggenhet! Solrik, innglasset balkong på 22 m². Heis.

Prisantydning	**2 890 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 342 993,-**
Fellesgjeld	**443 207,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 407,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

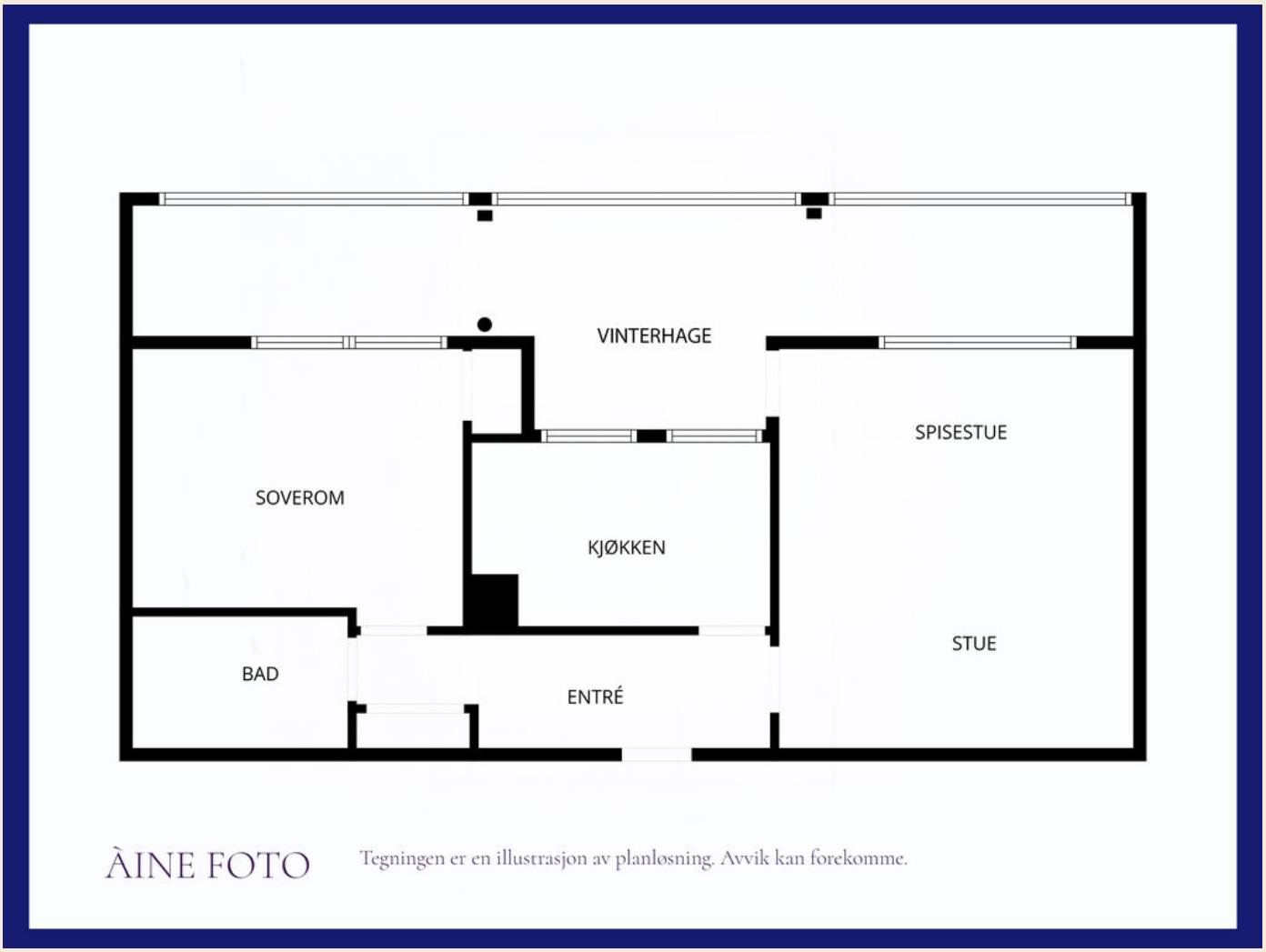
Velkommen til Hesjaholtveien 32! En nydelig 2-roms leilighet beliggende i et veldrevet borettslag. Leiligheten ligger i byggets 10. etasje og har fantastiske utsiktsforhold fra samtlige vindusflater. Her bor du skjermet og helt privat, med en innglasset balkong og gode solforhold!

- 22 m² innglasset balkong med panoramautsikt og gode solforhold midtsommers
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Heisadkomst - passende flere livsfaser
- Disponerer tre eksterne boder - praktisk for ekstra oppbevaring
- Fornuftig førstegangskjøp!

- 2 min gange til buss med hyppige avganger
- 5 min kjøring til Oasen senter med buss og bybane
- Nydelige turmuligheter like ved
- 15 min kjøring til sentrum
- 15 min kjøring til Flesland

Planløsning

10. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 77 kvm




LE BLEU

10557029750406







10557029750394

10557029750404























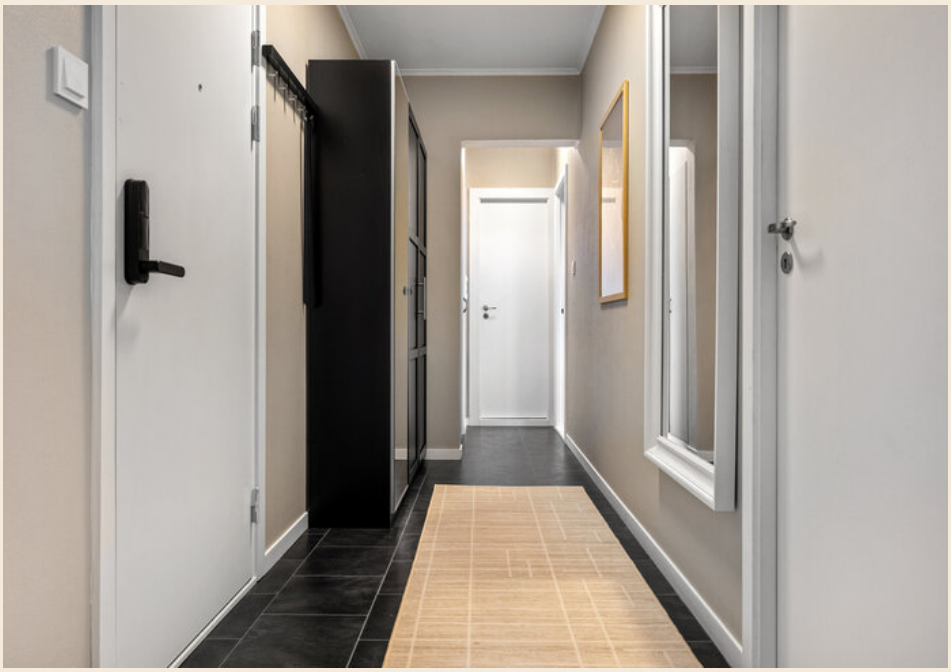












Ingen kjenner nabolaget bedre!

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0031/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hesjaholtveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 175 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 95 i Hesjaholten Borettslag, org.nr. 951594407

Selger
Helene Kjærgård

Kjøpesum og omkostninger
2 890 000,- (Prisantydning)
443 207,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 333 207,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 342 993,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 352 493,- (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
1967

Etasje
10

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 22 kvm
Totalt BRA: 78 kvm

Beskrivelse:

10. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, gang, bad, soverom, kjøkken og stue.
BRA-e: 3 kvm. To boder ved gang på 2 m^2 og 1 m^2
BRA-b: 22 kvm. Innglasset balkong på 22 m^2
Total BRA: 77 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod i kjeller på 1 m^2
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 10. etasje og inneholder:

Entré, gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

I tillegg disponerer leiligheten tre eksterne boder.

Parkering
- Det er eget garasjelag med venteliste for tildeling av garasje. Utvendig leie av fast parkeringsplass samt moped/motorsykkel må søkes om til styret. Per i dag koster leie av parkering kr. 100,- per måned.
- Egen parkeringsplass for gjester.

Modernisering og påkostninger
2015:
- Nytt gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring
Arbeid på bad/våtrom:
Ifølge egenerklæring forrige eier:
- Bergen Mur og Flis AS (2015): Varmekabler i gulv. Utvidelse av bad. Nye vannrør til dusj og vask samt ny vegghengt wc. Smørring av membran og helflist gulv og vegger.
- Nagelsen Rør as (2015): Rør i rør til bad. Til dusj, vask og wc. Ny varmtvannstank med waterguard i bodskap utenfor bad. Nytt fordelerskap for rørføringer. Waterguard med varmtvannsbereder kjøkken.

Utvidelse og innglassering av balkong:
- Balkong entrepenøren gjorde utvidelse og innglassering av balkong i 2020 ifølge egenerklæring fra forrige eier.

Arbeid på det elektriske anlegget:
- Ifølge forrige eier utførte Fana elektrikeren følgende: Ny strøm til stekeovn og induksjonstopp. Rør og strøm til spotter i stue og bad i 2015.

El-billader på eiendommen:
- Det er mulig å leie parkeringsplass med egen el-billader av borettslaget.

Feil på det elektriske anlegget:
- Har opplevd at sikringen gikk da jeg brukte for mye strøm på kjøkkenet.

Skjeggkre/sølvkre:
- Jeg har ikke sett noe i min eiertid.
- Forrige eier skrev følgende i sin egenerklæring: Skjeggkre eller sølvkre. Her var det skadefyrsfirma inne og ordnet opp med stor suksess. Det har ikke vært observert noe i ettertid.

Før øvrig se vedlagt selgers egenerklæring.

Bygningssakkyndig
Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

Byggemåte
Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn.
- Vannledninger.
- Varmtvannstank.
- Bad sanitærutstyr og innredning.
- Bad ventilasjon.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Kjøleskap.
- Vaskemaskin.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 407,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, felles vedlikehold, drift, dugnad og vask av fellesområder.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader kr. 3 679,-
- Balkonglån kr. 1 788,-
- Telenor internett/TV kr. 535,-
- Renhold kr. 245,-
- Dugnad kr. 60,-
- Parkering kr. 100,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer om å øke felleskostnadene, men at dette er avhengig av rente og eventuelle prisøkninger.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for:
- Innboforsikring
- Eget strømforbruk

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 646 418,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 585 671,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en avtale om Telenor Frihet M, hvor man som beboer får et visst antall poeng som kan brukes til bredbånd, tv og strømmetjenester. Frihet M-pakken er inkludert i felleskostnadene.
Det er innlagt fiber.

Borettslaget

Om borettslaget
Hesjaholten Borettslag består av 3 høyblokker med 204 leiligheter.
Borettslaget har egen vaktmester og borettslagssekretær. Laget har egen pensjonistklubb og felleslokale som kan leies.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt.
Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 443 207,-pr. 20.01.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 91 682 644,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Fana Sparebank
Annuitetslån
Rentesats: 4,95% pa.
Restsaldo: kr 63 453 901,-
Andel av saldo: kr 316 310,-
Innfrielsesdato: 28.02.2054

Fana Sparebank
Annuitetslån
Rentesats: 4,95% pa.
Restsaldo: kr 28 228 743,-
Andel av saldo: kr 143 303,-
Innfrielsesdato: 30.06.2053

Borettslaget skal i gang med utskiftning av heiser og har i den forbindelse avtale med Heder Bank om byggelån/driftskreditt med en ramme på inntil kr 7 500 000,-. Lånet skal tilbakebetales/konverteres annen bank innen 31.12.2026. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 mnd.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 2 020 315,- i 2024.

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

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

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr i borettslaget.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP0000941643

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 48 470 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt i borettslaget som er pent opparbeidet med grøntarealer, bed, prydbusker, etc.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med

mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et svært populært boområde i Fyllingsdalen, omgitt av naturskjønne omgivelser og store grøntområder. Med beliggenhet i 10. etasje får du en helt nydelig utsikt!

Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Området er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Selve Hesjaholten borettslag er et svært populært borettslag grunnet sin korte vei til busstopp og ikke minst at det ligger skjermet til med fantastisk utsikt. Et veldrevet borettslag med god økonomi, vaktmester- og gartnertjeneste. Her bor det en god miks av eldre, barnefamilier og førstegangskjøpere. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet den nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med rolig beliggenhet, busstopp og flotte turområder.

Bosett deg i et borettslag med fine grøntarealer, samtidig med kun 2 minutters gange busstopp og bare noen minutters kjøring til Oasen kjøpesenter. Fyllingsdalen har sitt navn fra gården Fyllingen, og visstnok stammer navnet fra det norrøne ordet fela, som betyr å gjemme eller skjule. Og det er jo det Fyllingsdalen er, en skjult perle! Her har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud, det er flere idrettsanlegg, flotte turløyper og flust av gode skoler og barnehager i nærområdet. Området er meget sentralt, med bare 10-15 minutters kjøring med bil og ca. 15 minutter med buss til Bergen sentrum. Den samme avstanden er det motsatt vei til Flesland som kan føre deg ut i den vide verden.

Kollektivtilbud
Det er gode kollektivmuligheter i området. Nærmeste busstopp ligger bare 200 meter fra leiligheten og her går linje 4. På Oasen terminal er det enda bredere utvalg, der følgene ruter går: 4, 12, 18, 19, 22, 24, 25, 28, 47, 48, 50E og flybuss 3-4 min gange til buss nr. 4, 12, 18, 19 eller 50E som tar deg inn til Bergen sentrum på 14 minutter.

Bybanen til Fyllingsdalen
Fyllingsdalen er en fremtidsrettet bydel som også har fått bybanen. I tillegg har verdens lengste gang- og sykkeltunnel åpnet parallelt med bybanen gjennom Løvstakken til Kristianborg (Fjøsanger). Det tar deg ca. 20 minutter å sykle fra Oasen til Haukeland, og rundt 25 minutter til Festplassen.

Oasen kjøpesenter
Oasen senter er ofte omtalt som sentrum i en trivelig bydel, med sitt tilbud innenfor helse, kultur og handel. Senteret, som ligger kun noen minutters kjøring fra utgangsdøra til boligen ble utvidet med 8 000 kvm og sto ferdig i november 2014. Oasen har etter utvidelsen rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov.

Hvor skal søndagsturen gå?
Til tross for den gode beliggenheten, er du likevel omkranset av grønne områder og mange flotte turmuligheter, Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet og Krohnegården for å nevne noen. Vakre Ortuvannet er også et yndet turmål.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.03.1963. Denne gjelder en 11 etasjes boligbygg i betong.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Fyllingsdalen. Gnr 22, boligfeltene II og III ikrafttrådt 25.02.1963, berøringsgrad 79,5% regulert til boligblokker.
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Fyllingsdalen.

Gnr 22 Bnr 175 og 530, boligfelt II og III, Hesjaholten borettslag ikrafttrådt 08.04.2005, berøringsgrad 20,5% regulert til annet fellesareal, boliger, og turvei.

Reguleringsplaner under arbeid:
- PlanID: (N/A) - Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 175 m. fl., Hesjaholtveien, boliger, Reguleringsplan. Saksnr: 202513742

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er ytre fortettingssone og grønnstruktur.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Friluftsliv - Byfjellsgrense - vest - berøringsgrad 0,5 %
- Naturmiljø - viltområde - berøringsgrad <0,1 %
- Vei støy - gul sone - berøringsgrad 5,2 %
- Vei støy - rød sone - berøringsgrad 0,3 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr: 202417461.
Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

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 fire servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler overskjønn i forbindelse med anlegg av vannverk i Fyllingen, bestemmelse om gjerde, erklæring/avtale om solidarisk ansvar for vedlikehold av fellesledninger og erklæring/avtale om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg.

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
Det er snakk om at Vestbo Eiendomsutvikling AS skal bygge ut på tomten til borettslaget. Styreleder opplyser at Vestbo pt. venter på svar fra Bergen kommune. Forslaget innebærer rundt 35-40 nye boliger fordelt på rekkehus og leiligheter i ulike størrelser, med et BRA på ca. 4 500 m² og med varierende byggehøyde på 2-4 etasjer. Det er pt. uvisst hvordan dette prosjektet eventuelt vil påvirke denne leiligheten, men kjøper må påregne at det kommer nybygg i nærheten. Det gjøres oppmerksom på at endringer kan forekomme.

Det opplyses om at borettslaget er i gang med utskiftning av heiser, og at de i den forbindelse har avtale med Heder Bank om byggelån/driftskredit med en ramme på inntil kr 7 500 000,-. Lånet skal tilbakebetales/konverteres annen bank innen 31.12.2026. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Ny eier må derfor påregne en økning i fellesgjeld. Styreleder opplyser at arbeidet i denne aktuelle blokken er ferdigstilt, og at det pt. er uvisst hvor mye fellesgjelden vil øke med. Det er ikke gitt noen informasjon om at felleskostnadene skal øke i forbindelse med dette, men kjøper må påregne at det kan skje.

Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører Vestbo kr. 4 684,-

Samlet skal selger betale kr. 122 339,- 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 6. februar 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Megler
Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Tlf. 94494851

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

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

Tilstandsrapport

Leilighet H1002

Hesjaholtveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 175

Andelsnummer 95

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1218 **Referansenummer:** WF1275

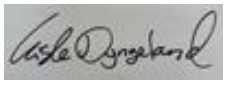
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

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

NITO

Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en gjennomgående normal standard hvor det ikke
må påregnes utgifter utover normal vedlikehold av boenhet slik den
fremstår på befaringsdagen.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i
overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder
hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Elektrisk anlegg anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Leilighet H1002 - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30 fra ukjent årstall.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1989

Innglasset Balkong:
Sørvestvendt innglasset balkong med tilkomst fra stue.
Dekke av betong med overflate flis.
Innglasset front med åpnings muligheter.
Rømnings muligheter gjennom dør på begge sider.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av laminat type flis (2015)
-Vegger av typen slett med tapet
-Himling av malte betong

Kjøkken:
-Gulv av laminat (2015)
-Vegger av typen slett med tapet
-Himling av malte betong

Stue:
-Gulv av laminat (2015)
-Vegger av typen slett med tapet
-Himling av malte betong med ned senket kasse langs vegg med innfelt downlights

Soverom:
-Gulv av laminat (2015)
-Vegger av typen slett med tapet samt en vegg med spiler.
-Himling av malte betong

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etaskjeskille:
Type:
Betongdekke

Innvendige dører:
Malte glatte dører fra ukjent årstall
Malt dør med felt av glass mellom entre/gang og stue fra ukjent alder

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Mottatt dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Beskrivelse av eiendommen

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med dokumentert utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.
Ventilasjon:
Våtrom har ventilering gjennom felles avtrekkskanal.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Soverom tilliggende våtrom

Måleresultat:
0 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Vannstoppsystem
- Vaskemaskin m/ vannstoppsystem

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger bad:
Type:
Plast rør-i-rør fra 2015
Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap i garderobe tilliggende våtrom.

Vannledninger kjøkken:
Type:
Kobber fra byggeår
Ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

Avløpsrør:
Type:
Avløpsrør av plast

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle boligen. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert men registrert er av støpejern.
Det er ikke kontrollert om det er gjort rørfornying i borettslag.
Konferer megler om det er gjort tiltak på felles avløpsrør.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

Varmesentral:
Elektrisk frittstående oppvarming.
Elektriske varmekabler på bad.

Varmtvannstank:
Ca. 20 liters varmtvannsbereder på kjøkken med vannstopp system fra 2002
Ca. 120 liters varmtvannsbereder i garderobe tilliggende våtrom til våtrom med vannstopp system fra 2015

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
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.
Sikringsskap henger innebygget i skap ved felles gang.
-Kurser:
15 amper: 1stk.
16 amper: 2stk.
20 amper: 1stk.
40 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.
Rekvirent informerer om borettslaget står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

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

Beskrivelse av eiendommen

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet H1002

- Det foreligger ikke tegninger

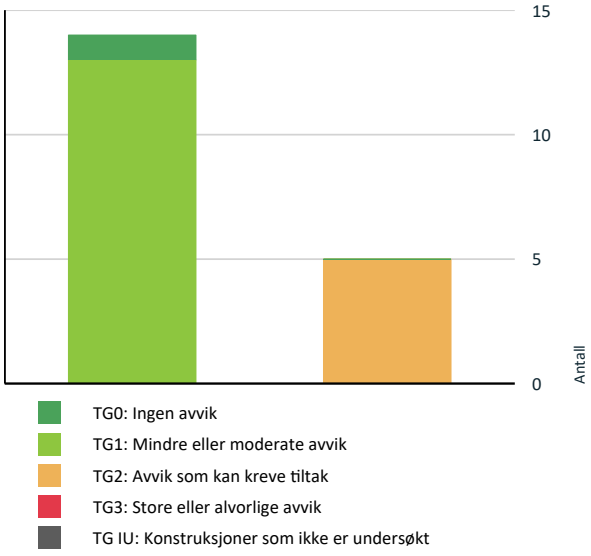
Det er ikke mottatt tegninger

Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Brannteknisk forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H1002

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 10, Leilighet H1002 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 10, Leilighet H1002 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET H1002



Byggeår
1967

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Det er ikke umiddelbar behov for vedlikehold.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30 fra ukjent årstall.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1989

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset Balkong:
Sørvestvendt innglasset balkong med tilkomst fra stue.
Dekke av betong med overflate flis.
Innglasset front med åpnings muligheter.
Rømnings muligheter gjennom dør på begge sider.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av laminat type flis (2015)
-Vegger av typen slett med tapet
-Himling av malte betong

Kjøkken:
-Gulv av laminat (2015)
-Vegger av typen slett med tapet
-Himling av malte betong

Stue:
-Gulv av laminat (2015)
-Vegger av typen slett med tapet
-Himling av malte betong med ned senket kasse langs vegg med innfelt downlights

Soverom:
-Gulv av laminat (2015)
-Vegger av typen slett med tapet samt en vegg med spiler.
-Himling av malte betong

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etaskjeskille:

Type:
Betongdekke

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

Innvendige dører:
Malte glatte dører fra ukjent årstall
Malt dør med felt av glass mellom entre/gang og stue fra ukjent alder

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

VÅTROM

ETASJE 10, LEILIGHET H1002 > BAD

Generell

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Mottatt dokumentasjon

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 10, LEILIGHET H1002 > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 10, LEILIGHET H1002 > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent





Tilstandsrapport



ETASJE 10, LEILIGHET H1002 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent



ETASJE 10, LEILIGHET H1002 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Nedfelt servant har skade i front på høyre side.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skaden er hovedsakelig kosmetisk og servant fungerer med dette avviket.



ETASJE 10, LEILIGHET H1002 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon:
Våtrom har ventilering gjennom felles avtrekkskanal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedre ventilering må etableres.



ETASJE 10, LEILIGHET H1002 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Soverom tilliggende våtrom

Måleresultat:
0 vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 10, LEILIGHET H1002 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Vannstoppsystem
- Vaskemaskin m/ vannstoppsystem

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 10, LEILIGHET H1002 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger bad:
Type:
Plast rør-i-rør fra 2015
Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap i garderobe tilliggende våtrom.

Vannledninger kjøkken:
Type:
Kobber fra byggeår
Ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ved kjøkken

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør:
Type:
Avløpsrør av plast

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle boligen. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert men registrert er av støpejern.
Det er ikke kontrollert om det er gjort rørfornying i borettslag.
Konferer megler om det er gjort tiltak på felles avløpsrør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler på vinduer, og åpningsvinduer.

TG 1 Varmesentral

Varmesentral:
Elektrisk frittstående oppvarming.
Elektriske varmekabler på bad.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank:
Ca. 20 liters varmtvannsbereder på kjøkken med vannstopp system fra 2002
Ca. 120 liters varmtvannsbereder i garderobe tilliggende våtrom til våtrom med vannstopp system fra 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder på kjøkken fra 2002

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
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.
Sikringsskap henger innebygget i skap ved felles gang.
-Kurser:
15 amper: 1stk.
16 amper: 2stk.
20 amper: 1stk.
40 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Det er ikke mottatt dokumentasjon
   Konferer megler for dokumentasjon

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Det er ikke opplyst eller observert noe feil med det elektriske anlegget ut i fra den forenklet kontroll med de begrenset spørsmål og undersøkelse som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405
hvor det ikke foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år.

Generell kommentar

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.

Da det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 år, anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.
Rekvirent informerer om borettslaget står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

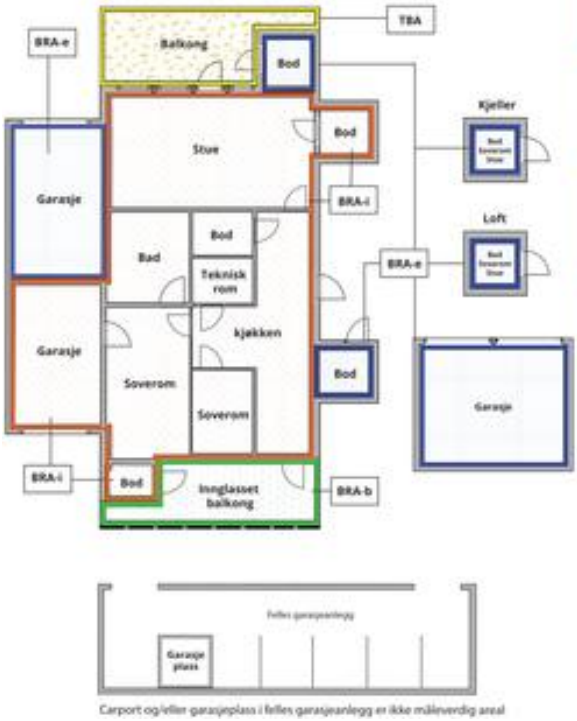
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H1002

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 10, Leilighet H1002	52	4	22	78	
SUM	**52**	**4**	**22**		
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 10, Leilighet H1002	Entré, gang, bad, soverom, kjøkken, stue	Bod, bod gang, bod gagn	

Kommentar

Entre/ Gang: 8m²
Kjøkken: 8m²
Stue: 20m²
Soverom: 11m²
Bad: 4m²

Innglasset Balkong: 22m²

Bod Kjeller (Nr: 102): 1m²
Bod ved gang (Høyre): 2m²
Bod ved gang (Venstre): 1m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger

Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H1002	52	26

Kommentar	
Leilighet H1002	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Opplyser om bod i kjeller og i trappeoppgang utenfor leilighet på til sammen 4m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Helene Kjærgård	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	175		0	48008.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hesjaholtveien 32

Hjemmelshaver
Hesjaholten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HESJAHOLTEN BORETTSLAG	951594407			Kjærgård Helene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
95

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørvendt leilighet i 10 etg. med sentral beliggenhet i Fyllingsdalen.
Eiendommen er tilbaketrukket og i nærhet til natur, men samtidig har en sentral beliggenhet.

Få minutters gange til nærmeste bussholdeplass med hyppige bussavganger(linje 4) både til Oasen senter og videre til Bergen sentrum.
Ca. 6 min med bil til Oasen senteret som tilbyr dagligvareforretninger, klesbutikker, bank, vinmonopol, apotek, bibliotek, spisesteder m.m.
Ved Oasen senter svært gode kollektivforbindelser, med hyppige bussavganger til sentrum og Åsane, eller til Kokstad.
Fra Fyllingsdalen terminal kan en også benytte seg av bybanens linje 2 som tar deg via Haukeland og helt inn til sentrum på ca. 16 minutter.
Ca. 15min med bil til Bergen sentrum og alle byens fasiliteter.

Turmuligheter til Kanadaskogen på grussti fra leiligheten.
Gangavstand til Rema 1000 på Myrholtet.

Varden idrettspark og Framohallen ligger i gangavstand fra leiligheten, samt er det kort vei til bl.a. Progresjon Trening og SKY Fitness Fyllingsdalen dersom innendørs mosjon er å foretrekke.

Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Eiet tomt felles for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, bed, prydbusker, etc. Felles parkeringsplasser på borettslagets tomt.
Fellesarealer i borettslaget er vaske/tørkerom, trappegang, heis, sykkelbod og utearealer.
Det er eget garasjelag med venteliste for tildeling av garasje. Utvendig leie av fast parkeringsplass samt moped/motorsykkel - søknad må sendes til styret. Borettslaget har egen parkeringsplass for gjester.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på utvendige forhold og fellesareal hvor borettslag står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene til borettslaget.

Egenerklæring er ikke mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kjærgård, Helene	9578-5997-4-4949396	2026-01-29 21:24:58

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
29. jan. 2026

Oppdragsnummer
19-0031/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hesjaholtveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Helene Kjærgård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP615878
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge egenerklæring forrige eier: Bergen Mur og Flis AS (2015): Varmekabler i gulv. Utvidelse av bad. Nye vannrør til dusj og vask samt ny vegghengt wc. smørring av membran og helflist gulv og vegger. Nagelsen Rør as (2015): Rør i rør til bad. Til dusj, vask og wc. Ny varmtvannstank med waterguard i bodskap utenfor bad. Nytt fordelerskap for rørføringer. Waterguard med varmtvannsbereder kjøkken.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge egenerklæring fra forrige eier ble arbeidet utført av Bergen Mur og Flis AS i 2015.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge egenerklæring fra forrige eier ble arbeidet utført av Bergen Mur og Flis AS i 2015.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong entrepenøren gjorde utvidelse og innglassering av balkong i 2020 ifølge egenerklæring fra forrige eier.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier utførte Fana elektrikeren følgende: Ny strøm til stekeovn og induksjonstopp. Rør og strøm til spotter i stue og bad i 2015.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er mulig å leie parkeringsplass med egen el-billader av borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har opplevd at sikringen gikk da jeg brukte for mye strøm på kjøkkenet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Jeg har ikke sett noe i min eiertid. Forrige eier skrev følgende i sin egenerklæring: Skjeggkre el sølvkre. Her var det skadefyrsfirma inne og ordnet opp med stor suksess. Det har ikke vært observert noe i ettertid.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport (takst) januar 2026.

---

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? Tilstandsrapport (takst) januar 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0031/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kjærgård, Helene	**2026-01-29**

Identifikasjon

bankID Kjærgård, Helene

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Hesjaholtveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **20.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247962**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139734882**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **175**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H1002**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **181,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **176,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 154 kWh**



Hesjaholtveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Hesjaholtveien 32

Nabolaget Allestadhaugen/Hesjaholten - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Varden skole (1-7 kl.) 384 elever, 21 klasser	**14 min** 1.2 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	**4 min** 2.2 km
Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	**6 min** 3.6 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	**7 min** 3.7 km
Fyllingsdalen videregående sko... 588 elever, 28 klasser	**5 min** 2.5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	**12 min** 9.3 km

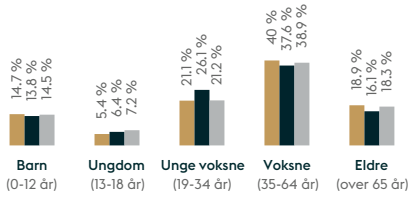
Offentlig transport

Hesjaholtet Linje 4	**2 min** 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	**5 min** 2.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**15 min** 13.4 km
Bergen Flesland	**14 min**

Barnehager

Kidsa Allestadhaugen (1-5 år) 62 barn	**6 min** 0.5 km
Brinken barnehage (1-5 år) 60 barn	**11 min** 1 km
Myrholtet barnehage (1-5 år) 45 barn	**14 min** 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Allestadhaugen/Hesjaholten	1 007	467
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Varden idrettspark	8 min
Framohallen	9 min
MOVA Bjørge	23 min
Progresjon Trening	19 min

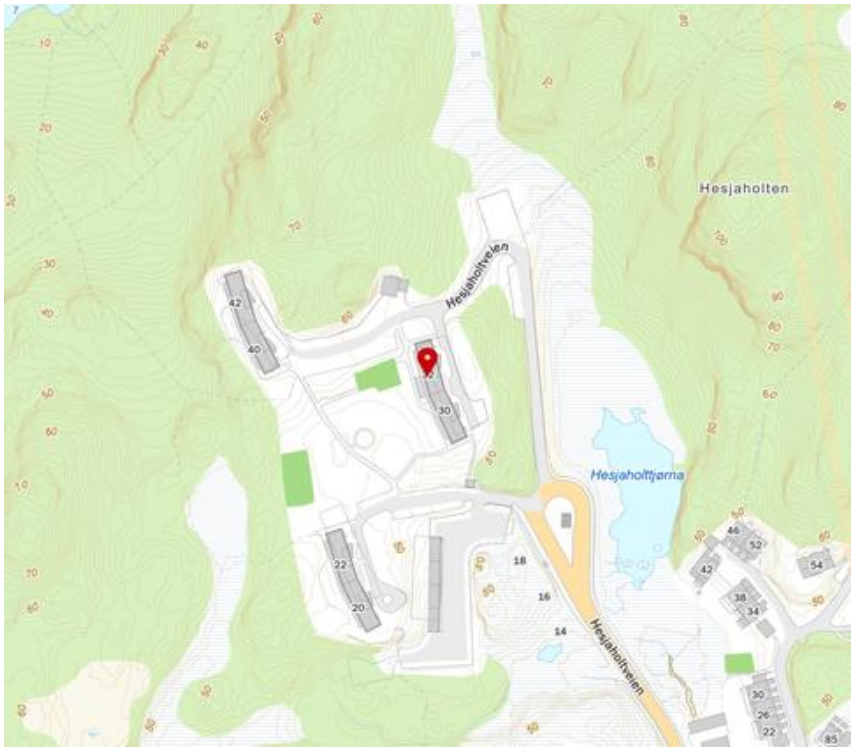
«Polige, ryddige omgivelser. Kort vei til natur. Godt kollektiv tilbud, og ikke så langt til nærmeste kjøpesenter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



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

Innkalling til ordinær generalforsamling for Hesjaholten Borettslag

Andelseierne i Hesjaholten Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 02.06.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Sælen Kirke.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Hesjaholtet borettslag styret
- 7.2 Valgkomite
- 7.3 Flere blomster i bedene
- 7.4 Parkeringsplasser
- 7.5 Lov med dyrehold

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

22.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

7.1 Hesjaholtet borettslag styret

Hesjaholtet borettslag har over tid hatt styreledere og styremedlemmer som har hatt vervet både fra 10 til 30 år

Valgkomiter økes til 2 år

I dag er det større interesse for å delta i styret

Forslag til vedtak: Styreleder , styremedlemmer bør ikke sitte lengre enn 8 år.

Valgkomite økes med 2 år ikke som i dag med 1 år

Leder 2 år
1 medlem 2 år
3 medlem 1 år
4 medlem 1 år

Styrets innstilling: Kontinuitet, erfaring og kompetanse er viktige faktorer i styrearbeidet, spesielt i saker som går over flere år.

Generalforsamlingen må ha frihet til å velge det styret de mener er best for laget, uavhengig av hvor lenge det enkelte medlem har hatt sitt verv.

Valgkomiteen er verken regulert i lov eller vedtekter og styret mener generalforsamlingen fritt må kunne velge fra år til år.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

7.2 Valgkomite

For å få tak i folk til valgkomite bør de som stiller få utbetalt pr time de bruker i arbeidet

Forslag til vedtak: Betaling pr time valgkomiteen bruker i form av dugnadspenger

Styrets innstilling: Styret takker for forslaget og for engasjement rundt valgkomiteens arbeid. Vi er imidlertid negative til å innføre timebetaling, da dette kan skape ulik praksis mellom frivillige verv og bidra til en uheldig presedens i borettslaget. Det vil også fort kunne oppstå problematikk knyttet til overgåelse av revisors grense for dugnadsutbealing, noe som vil føre til at det må inngås arbeidsavtaler, med det fører med seg av ekstra utgifter og administrasjon for borettslaget.

Valgkomiteens arbeid er viktig, og vi erkjenner at det kan være utfordrende å få folk til å stille. Styret er derfor åpne for å vurdere alternative løsninger – som en fast godtgjørelse eller tydeligere rammer for omfang og oppgaver – og ønsker gjerne innspill til dette i forkant av neste generalforsamling.

Styrets anbefaling er at forslaget ikke vedtas.

7.3 Flere blomster i bedene

Jeg ønsker å få tilbake bed bugnende av påskeliljer, og tidligere snøklokker og krokus. Det er noen få av dem, men nye mer bar jord, sikkert dynket med ugressmiddel siden det ikke vokser noe der i det hele tatt. Skulle så gjerne sett tett i tett med påskeliljer nå (31.mars)og pinseliljer og tulipaner senere.

Forslag til vedtak: Gartnerfirmaet setter til høsten ned mange løker med krokus og påskeliljer, pinseliljer og tulipaner, slik at de kommer til neste vår.

Styrets innstilling: Styret takker for forslaget og for ønsket om å gjøre uteområdene våre grønnere og mer blomstrende. Vi er enige i at blomstrende bed bidrar til et hyggelig bomiljø.

Dette er imidlertid en driftsrelatert sak og ikke en sak for generalforsamlingen. Det er styrets oppgave å forvalte fellesarealet og da det ikke tidligere har vært gartner som har stått for denne beplantning vil det medføre merkostnader for borettslaget dersom denne tjenesten skal bestilles. Styret tar forslaget med videre til planleggingen av beplantning kommende sesong.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

7.4 Parkeringsplasser

På 1980 tallet ble det vedtatt på generalforsamlingen etter forslag fra parkeringstyret i Hesjaholten Borettslag:

1 andelseier 1 parkeringsplass pr leilighet. De som eide garasje skulle bruke den til bilen

Ser at her er det både garasje samt parkering på fast plass for noen beboere

Dette er urettferdig over andre som venter på fast plass.De må benytte gjesteparkering

Forslag til vedtak: Beholde forslaget som ble vedtatt på generalforsamling fra 1980 tallet som ikke finnes nytt vedtak på at en eier kan ha flere plasser

Mv

Sølvi Isaksdon

Styrets innstilling: Av vedtektene fremgår det at parkeringsplassene ikke følger den enkelte andel, men må søkes om av den enkelte andelseier som har behov for det. Styret vurderer behovet og fordelingen løpende, herunder også omfordeling av plasser mht. behov for f.eks. HC-parkering og elbil-lading.

Dersom det er ledige plasser tildeles disse andelseiere som har behov for flere plasser, så lenge ikke etterspørselen overstiger kapasiteten slik at noen andelseiere må stå uten plass.

Dette har vært praksis over tid og oppleves å fungere godt. Det eksisterer per i dag ikke ventelister på parkeringsplass i borettslaget, og det er derfor ikke grunnlag for å hevde at enkelte må vente urimelig lenge på fast plass.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

7.5 Lov med dyrehold

Dyrehold i borettslag er et viktig tema som påvirker både beboernes trivsel og bomiljøet. Mange ser på kjæledyr som en del av familien, og et forbud kan føles som en begrensning på livskvaliteten. Tillatelse til dyrehold kan bidra til økt trivsel, bedre mental helse og et sterkere fellesskap blant beboerne.

fordeler med å tillate dyrehold:

1) bedre mental helse og trivsel, å ha hund reduserer stress og ensomhet.

2) økt fysisk aktivitet, oss hundeeiere får mer mosjon noe som bidrar til bedre helse.

3) sterkere nabofelleskap, folk som har dyr spesielt hunder, kommer ofte i kontakt med naboer noe som også kan styrker samholdet.

Forslag til vedtak: forslag til vedtekter for dyrehold i boretslaget

§1 Generelt

Dyrehold er tillatt i borettslaget, forutsatt at det ikke medfører urimelig ulempe for øvrige beboere.

§2 Ansvar for dyreeier

Dyreeiere plikter å:

• Sørge for at dyret ikke er til sjenanse for naboer (støy, lukt, osv.).

• Holde fellesarealer rene og fjerne eventuelle ekskrementer umiddelbart.

• Sikre at dyret ikke er til fare for andre beboere eller besøkende.

• Ha ansvarsforsikring for dyret.

§3 Klager og konflikthåndtering

Dersom en beboer opplever ulemper knyttet til dyrehold, skal saken først forsøkes løst mellom partene. Hvis dette ikke fører fram, kan styret involveres for en vurdering.

§4 Unntak og spesielle hensyn

Styret kan vurdere individuelle saker ved spesielle behov, for eksempel førerhunder eller terapi-dyr.

Disse vedtektene sikrer at dyrehold kan være en berikelse for borettslaget samtidig som hensyn tas til alle beboere.

Styrets innstilling: Styret takker for et godt og gjennomarbeidet forslag om tillatelse til dyrehold i borettslaget. Her var mange gode retningslinjer for dyrehold. Slik styret ser det er imidlertid en slik spesifikk regulering av ett enkelt område bedre egnet som husordensregler enn som vedtektsbestemmelser. Vedtekter skal

inneholde generelle regler om hele borettslagets virksomhet, nærmere detaljregulering kan gjøres i husordensreglene.

Styret er også enig i synspunktet om at mange ser på kjæledyr som en viktig del av livet, og at dyrehold kan gi både helsegevinster og økt trivsel.

Styret må likevel vurdere forslaget i lys av hensynet til alle beboere i borettslaget.

Vi mener på bakgrunn av dette at en uttrykkelig tillatelse til dyrehold, selv med klare retningslinjer, kan gi utfordringer knyttet til støy, allergier, andre beboeres redsel for dyr og orden i fellesarealer. Erfaringer fra andre borettslag viser at konflikter om dyrehold ofte kan være krevende å håndtere, selv med gode regler på plass.

Styret ønsker å ivareta et bomiljø som er forutsigbart og trygt for alle, inkludert dem som av helsemessige eller personlige grunner ikke ønsker nærkontakt med dyr og mener derfor at et generelt forbud mot dyrehold – slik praksis er i dag – fortsatt er det beste for fellesskapet i vårt borettslag.

Et slikt forbud kan imidlertid ikke være absolutt. Etter gjeldende rett må det tas forbehold om at dyreholdet likevel må godkjennes dersom "gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen" jf. borettslagsloven § 5-11 (4).

Styrets forslag er derfor å heller endre vedtektenes punkt 4-1 (6) slik at det stemmer overens med gjeldende rett.

Dagens punkt 4-1 (6) har følgende ordlyd:

"Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Det er ikke tillatt å holde husdyr i Borettslaget. Forbudet gjelder ikke politihund i aktiv tjeneste eller førehund."

Styrets forslag er å endre dette til det følgende:

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

Dette medfører at dyrehold krever søknad til styret, men at styret ikke kan nekte dersom begrunnelsen er vektig og godt fundert i medisinske, så vel som sosiale eller følelsesmessige forhold.

Dersom styrets forslag blir vedtatt vil husordensreglene oppdateres med nærmere retningslinjer for dyrehold, her vil flere av punktene i forslagsstillers forslag til vedtak tas til etterretning.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av generalforsamlingen

Årsberetning 2024 for Hesjaholten Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Hesjaholten 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.

Selskapet ligger i Bergen Kommune og borettslaget består av 3 høyblokker med 204 leiligheter med adresser: Hesjaholtveien 20 – 22, 30 – 32 og 40 – 42, i Fyllingsdalen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter i 2024, og et ekstraordinært styremøte. Varamedlemmene har også vært kalt inn til samtlige møter. Videre har vi hatt 6 arbeidsmøter med 2 hovedtema: Enten innkjøp eller heis.

Styrets leder og/eller medlemmer har også deltatt på en rekke møter med fagpersoner fra Vestbo med ulike temaer som innkjøpskontroll, HMS gjennomgang, 10 års vedlikeholdsplan med tilhørende tilstandsrapport, juridisk bistand og råd, start av prosjekt nye heiser og budsjettmøte.

To av oss har også representert elbileirene i Hesjaholten på møter med Ladegruppen Bergen - i håp om å få en bedre avtale med Aneo sammen med 20-30 andre borettslag i Bergen.

I oktober deltok nesten hele styret på Vestbo sitt fagseminar på Solstrand.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av innkjøpsavtaler og vedlikeholdsavtaler. Vi har skiftet vaktselskap, og leverandør av renhold i fellesområder og fått store besparelser som resultat av dette. Vi har skiftet bank fra Nordea til Fana Sparebank og dermed fått gunstigere rente og betingelser på lånene våre.

Styret har valgt å beholde noen leverandører, da med nye avtaler på service og vedlikehold, som GK Ventilasjon, Sæterdal Elektro (nå Bravida) og Anleggsgartner Askeland.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Å lande prosjektene vi har startet, og sørge for at vi blir fornøyde med leveransen fra nye leverandører. Vi vil fortsette med jevnlige nyhetsbrev for å informere om hva vi holder på med. Særlig informasjon rundt arbeidet med nye heiser vil være viktig.

Styret mener også det er viktig å ferdigstille årshjulet som jobbes med, samt arbeide videre med langsiktig vedlikeholdsplan.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver: Vestibyle tak i nr 30 har hatt lekkasje noe som er utbedret av Fløysand tak. Etter at taket var helt tørt igjen har det blitt sparklet og flekk-malt, og helmaling blir neste steg.

Vaktmester utfører løpende vedlikehold og han har månedlige møter med styreleder og et styremedlem for å sikre god og systematisk drift.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Også i 2024 har heisene representert en svært stor utgiftspost. Forventet levetid på en heis er 30 år, og våre heiser nærmer seg slutten av denne. I tillegg må vi når 2G nettet skrus av, ha på plass en ny løsning på heisalarm. Vestbo sin driftsavdeling har vært klokkeklar i sin anbefaling på hva som er styret i Hesjaholten sin viktigste prioritering når det gjelder vedlikehold: Nye heiser.

Styret har derfor lagt ned mange arbeidstimer med å kartlegge hva som finnes av heiser på markedet og hvordan vi kan få en best mulig løsning på ny heis og testkjørt ulike heiser. Vi har gått flere runder med ulike leverandører for å få mest mulig igjen for pengene. I desember 2024 signerte vi til slutt med Otis og forventet installasjonsstart av nye heiser vil være august 2025 og etter ca 30 uker skal alle oppgangene ha fått ny heis.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Vestbo Drift har på oppdrag av styret kartlagt eiendommen for å hjelpe oss å lage en 10 års vedlikeholdsplan. Bygninger og eiendom er inspisert både med drone og ved manuell inspisering. Konklusjonen var at bygningene fremstår som svært godt vedlikeholdt. Kun mindre flikking og maling er nødvendig i det kommende året.

Styret må etterhvert se på utskiftninger av vinduer, de begynner også å nærme seg slutten av forventet levetid, og mange opplever trekk og kulde i sine boliger.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid: Hesjaholten bruker Bevar HMS som er Vestbo sitt system for dokumentasjon av HMS og internkontroll. Denne revideres sammen med rådgiver fra Vestbo årlig.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 5 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak rørbrudd og vannlekkasjer.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling mandag 10.06.2024 bestått av:

Styreleder, Liv Prestegård
Styremedlem, Åge Birkeland
Styremedlem, Jan Steinar Særsten
Styremedlem, Hanne Elisabeth Skår Torvik
Styremedlem, Karsten Aasheim
Varamedlem, Laila Sanden
Varamedlem, Tor-Helge Gilleshammer
Varamedlem, Tamara Louise Browne Sandven

Andre tillitsvalgte i perioden: Marit Cecilie Steinsland har ivaretatt blomsterkrukker og planter i Hesjaholten på en utmerket måte. Det var så fint med blomstene hun dyrket frem, plantet ut og stelte så godt med. Marit var også leder i Valgkomiteen i 2024 og medlem i dugnadsgjengen. Mars 2025 gikk Marit brått bort. Styret takker for innsatsen hun gjorde for borettslaget, til glede for små og store beboere - og lyser fred over Marit Cecile Steinslands minne.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Liv Prestegård
Styremedlem, Åge Birkeland

Varamedlem, Laila Sanden
Varamedlem, Tor-Helge Gilleshammer
Varamedlem, Tamara Louise Browne Sandven

Årsmeldingen er godkjent av styret.

37 Hesjaholten Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		9 841 240	9 383 644	9 837 840	10 091 412
Innkrevde finanskostnader		4 350 383	3 680 793	4 245 432	4 457 412
Andre inntekter	7	2 365 244	2 064 092	1 962 624	1 996 896
SUM INNTEKTER		**16 556 867**	**15 128 529**	**16 045 896**	**16 545 720**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	761 249	721 599	907 200	946 512
Styrehonorar	8	275 000	249 999	250 000	275 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	215 210	196 304	272 445	281 452
Andre personalkostnader	8	14 654	20 085	20 000	20 000
Avskrivninger	2	33 210	26 466	30 000	30 000
Forretningsførsel		266 886	254 418	266 883	282 896
Kontingent BBL		61 200	61 200	61 200	61 200
Andre honorarer		676 957	56 575	95 500	95 500
Revisjon		11 750	11 250	11 700	12 200
Forsikringspremier		544 583	464 867	500 000	670 500
Energikostnader		612 990	747 821	700 000	742 000
Kommunale avgifter		2 445 019	2 301 980	2 462 000	2 625 100
Andre driftskostnader	9	2 215 631	2 465 443	2 483 000	2 165 846
Vedlikehold	10	1 168 247	864 865	1 345 000	1 845 000
SUM KOSTNADER		**9 302 585**	**8 442 872**	**9 404 928**	**10 053 206**
DRIFTSRESULTAT		**7 254 281**	**6 685 656**	**6 640 968**	**6 492 514**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		47 177	24 379	0	0
Finanskostnader		5 281 143	4 436 514	5 376 629	5 025 305
NETTO FINANSPOSTER		**-5 233 966**	**-4 412 135**	**-5 376 629**	**-5 025 305**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**2 020 315**	**2 273 521**	**1 264 339**	**1 467 209**
Overføringer og disponeringer		**2 020 315**	**2 273 521**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	85 823 024	85 823 024
Inventar og utstyr	2	58 284	91 494
Andre driftsmidler	2	687 500	0
Sum anleggsmidler		**86 568 808**	**85 914 518**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		1 779 862	1 894 220
Andre fordringer		1 578 536	176 982
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		3 168	16 241
Innestående bank		55 555	0
Sum omløpsmidler		**3 417 122**	**2 087 443**
SUM EIENDELER		**89 985 930**	**88 001 961**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	20 400	20 400
Sum innskutt egenkapital		**20 400**	**20 400**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-7 872 115	-9 892 430
Sum opptjent egenkapital		**-7 872 115**	**-9 892 430**
Sum egenkapital	**4**	**-7 851 715**	**-9 872 030**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	92 693 701	93 982 484
Annen langsiktig gjeld	5	646 418	0
Borettsinnskudd	6	3 352 400	3 352 400
Sum langsiktig gjeld:		**96 692 519**	**97 334 884**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		905 017	359 937
Skyldig off. myndigheter		56 978	51 870
Annen kortsiktig gjeld		183 131	127 300
Sum kortsiktig gjeld		**1 145 127**	**539 107**
Sum gjeld:		**97 837 645**	**97 873 991**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**89 985 930**	**88 001 961**

Sted:_____, dato:_____

Liv Prestegård Styreleder	Jan Steinar Særsten Styremedlem	Karsten Aasheim Styremedlem
Hanne Elisabeth Skår Torvik Styremedlem	Åge Birkeland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

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.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 548 336**	**728 449**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	2 020 315	2 273 521
Tilbakeføring av avskrivning	33 210	26 466
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-687 500	-20 231
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-588 326	-829 597
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-700 457	-630 272
Andre poster som påvirker disponible midler	646 418	0
B. Årets endring i disponible midler	**723 659**	**819 887**
C. Disponible midler	**2 271 996**	**1 548 336**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	1 779 862	1 894 220
Kortsiktige fordringer	1 578 536	176 982
Kontanter og bankinnskudd	58 723	16 241
Omløpsmidler	**3 417 122**	**2 087 443**
Kortsiktig gjeld	**-1 145 127**	**-539 107**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**2 271 996**	**1 548 336**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Utvidelse og innglass Altaner	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Kopimaskin	Ladeanlegg	Tjenesteleilighet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	67 800 000	60 519	71 813	20 231	687 500	16 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 800 000	60 519	71 813	20 231	687 500	16 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	50 432	37 103	6 744	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	67 800 000	10 087	34 710	13 488	687 500	16 500
Årets avskrivninger :	0	12 104	14 362	6 744	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	2022	2023	2023	1964
Antatt levetid i år :		5	5	3		

	Garasjer	Bygningsmessig Anlegg	Redskapsbygg	Uteanlegg	Uteanlegg	Uteanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 050	13 735 000	320 000	1 489 000	1 345 000	1 115 474
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 050	13 735 000	320 000	1 489 000	1 345 000	1 115 474
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 050	13 735 000	320 000	1 489 000	1 345 000	1 115 474
Anskaffelsesår :	1964	1964	2009	2010	2012	2013
Antatt levetid i år :						

Bygningene er ikke avskrevet (avskr .sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	14 055 000
1101 Rehabilitering/påkostning	71 749 474
1103 Vaktmester/tjenesteleiligheter	16 500
1110 Garasjer	2 050
Sum	**85 823 024**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	20 400	0	20 400
Annen egenkapital	-9 892 430	2 020 315	-7 872 115
Sum egenkapital 31.12.	**-9 872 030**	**2 020 315**	**-7 851 715**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Fana Sparebank**	**Nordea Bank**	**Nordea Bank**	**Fana Sparebank**
Lånenummer:	**34118691603**	**60308110640**	**60308110632**	**34118691581**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2021	2024
Rentesats:	5.45 %	5.85 %	5.85 %	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2054	05.07.2024	05.07.2024	30.06.2053
Opprinnelig lånebeløp:	64 844 000	28 060 013	67 800 000	29 140 000
Lånesaldo 01.01:	0	29 138 880	64 843 604	0
Avdrag i perioden:	700 853	29 138 880	64 843 604	589 446
Opptak i perioden:	64 844 000	0	0	29 140 000
Lånesaldo 31.12:	**64 143 147**	**0**	**0**	**28 550 554**
Saldo 5 år frem i tid:	58 975 480	0	0	26 137 403

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	498 177	498 177
	1	477 590	477 590
	11	477 589	5 253 479
	9	471 569	4 244 121
	22	466 682	10 267 004
	26	464 683	12 081 758
	12	461 022	5 532 264
	18	459 332	8 267 976
	9	454 951	4 094 559
	18	453 981	8 171 658
	26	449 944	11 698 544
	3	449 548	1 348 644
	5	448 990	2 244 950
	18	444 696	8 004 528
	18	439 088	7 903 584
	6	434 148	2 604 888

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	28 550 554	29 138 880
2265 Andre pantelån "IN-light"	64 143 147	64 843 604
2250 Borettsinnskudd	3 352 400	3 352 400
Sum	**96 046 101**	**97 334 884**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	146 160	146 160
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 096 704	1 001 232
3617 Renhold	599 760	599 760
3620 Innkreving strøm	0	101 469
3685 Diverse inntekter fri	522 620	215 471
Sum	**2 365 244**	**2 064 092**

Konto 3685:
Enova kartleggingsstøtte på kr 310 000,-, samt støtte fra Vestbo BBL på kr 150 000,-.
Kr 10 000,-i støtte fra Heia Nabolaget, vaskeripenger kr 49 170,- og pensjonistaktiviteter kr 3 450,-.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	690 023	665 567
5013 Overtidsarbeid	23 471	16 720
5020 Feriepenger	100 659	93 171
5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	365	253
5360 Honorarer	500	0
5800 Refusjon sykepenger	-53 769	-54 112
5801 Motkonto refusjon sykelønn	67 297	40 584
5820 Grunnlag Refusjon av AGA	-67 297	-40 584
5330 Styrehonorar	275 000	249 999
5400 Arbeidsgiveravgift	140 664	135 375
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	14 193	13 137
5420 Innberetning aga pensjon	128 129	110 464
5421 Motkonto aga pensjon	-57 645	-50 710
5425 Trekk pensjon ansatte	-14 056	-14 762
5426 OTP lagene	3 925	2 800
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	510
5610 Andre personalforsikringer	0	11 457
5995 Andre sosiale kostnader	0	8 118
5996 Andre sosiale kostnader styret	14 654	0
Sum	**1 266 113**	**1 187 987**

Selskapet har hatt 2 personer fast ansatt hele regnskapsåret i henholdsvis 100% og 20% stilling, i tillegg til en ansatt på timebasis.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	3 000	0
6360 Renhold	639 962	671 742
6395 Sommer- og vinterkostnader	163 986	248 374
6552 Programvare (software)	2 055	0
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	1 847	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	60 626	28 598
6790 Vakthold	225 222	429 150
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	55 324	33 523
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 232	8 065
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	997 356	1 001 231
7090 Annen kostnad transportmidler	35 831	22 801
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	914	1 145
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	16 046	15 169
7770 Bank og kortgebyrer	525	26
7781 Bomiljø	8 706	5 620
Sum	**2 215 631**	**2 465 443**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	243 220	221 614
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	176 779	166 845
6640 Periodisk vedlikehold	566 247	275 803
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	97 002	200 603
6695 Forsikringsskadesaker	85 000	0
Sum	**1 168 247**	**864 865**

Andre opplysninger

Konto 2921 Garasjelag	**2024**	**2023**
IB 01.01.	**20 991**	**17 650**
Innkrevd leie	49 020	49 020
Sum Inntekter	**49 020**	**49 020**
Strøm	5 613	13 051
Forsikring garasjer	14 185	11 053
Car-Bo Garasjeport - forsikringssak (tilbakebetalt)	-21 575	21 575
Sæterdal Elektro AS	3 140	0
Utlegg - kontorutstyr leder garasjelaget	369	45 679
Sum Utgifter	**1 732**	**45 679**
UB 31.12.	**68 279**	**20 991**

Resultat og balanse med noter for Hesjaholten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hesjaholten Borettslag

Styreleder	Liv Prestegård (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Åge Birkeland (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Karsten Aasheim (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Hanne Elisabeth Skår Torvik (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Jan Steinar Særsten (sign.)	23.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Hesjaholten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hesjaholten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7GTJC-Z8Y3C-58XC6-INSKR-JND1F-AAPYK

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 20. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7GTIC-Z8Y3C-58XC6-INSKR-JND1F-AAPYK

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-20 11:23:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7GTJC-Z8Y3C-58XC6-INSKR-JND1F-AAPYK

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling 2025 – 2026

Styret i Hesjaholtet Borettslag

Styreleder:	Liv Prestegård	nr. 30 2025 – 2027
Styremedlem:	Vidar Fjøsne	nr. 42 2025 – 2027

Ikke på valg:

Styremedlem:	Jan Steinar Særsten	nr.30 2025 – 2026
Styremedlem:	Hanne Elisabeth Skår Torsvik	nr.40 2025 – 2026
Styremedlem:	Karsten Aasheim	nr.32 2025 – 2026
Varamedlem :	Christian Heimdal	nr. 42 2025 – 2026
Varamedlem:	Kristine Kristoffersen	nr. 30 2025 – 2026
Varamedlem:	Ewa Kasprzyk	nr.20 2025 – 2026

Vestbo delegater:

Delegat 1:	Kristin Marie Nesse	nr.32 2025 – 2026
Delegat 2:	Laila Sanden	nr.30 2025 – 2026
Delegat 3:	Åge Birkeland	nr.22 2025 – 2026
Vara 1:	Jan Steinar Særsten	nr.30 2025 - 2026
Vara 2:	Tamara Louise Browne Sandven	nr.40 2025 – 2026
Vara 3:	Tor Helge Gilleshammer	nr. 32 2025 – 2026

Valgkommiteen for Hesjaholtet Borettslag

Leder:	Sølvi Isaksson	nr. 40 2025 – 2026
Medlem :	Kristin Marie Nesse	nr.32 2025 – 2027
Medlem:	Lis Iren Selvik	nr.20 2025 – 2026
Medlem:	Morten Tang	nr. 30 2025 – 2026
Medlem:	Lene Håland	nr.32 2025 – 2027

Valgkomiteen 2025

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse)

leilighet nr. _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hesjaholten Borettslag mandag 02.06.2025 kl. 18:00 - Sælen Kirke.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 40 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 8

Hvilket utgjorde 48 stemmeberettigede til stede.

I tillegg møtte Jonas Vik fra Vestbo.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

kommentar til 7.4: forslag om at saken utsettes da forslagsstiller ikke kan dokumentere påstanden i saksfremlegget om et vedtak fra en GF på 80-tallet. Innmelder av saken protesterer, Jonas Vik fra Vestbo redegjør for at det ikke kan oppstilles noe generelt krav til dokumentasjon, så fremt forslaget som sådan fremstår tilstrekkelig opplyst. Det ble enighet om å diskutere dette nærmere når man kom til saken på agenda.

kommentar til 7.2: det bestrides at punktet om dugnadspenger i det hele tatt kan vedtas av generalforsamlingen. Det ble enighet om å diskutere dette nærmere når man kom til saken på agenda.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble styreleder Liv Prestegård valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Jonas Vik valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Michael Høgh valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble Karina Bjørnes og Birthe Stigen valgt.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Styreleder gjennomgikk hovedpunktene i beretningen.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styret ønsker å øke honoraret med kr 35.000,-, fra fjorårets 275.000,- til kr 320.000,-. Dette fordi Vestbo fra 2024 ikke lengre oppnevner styremedlemmer, slik at ett ekstra styremedlem har måttet bli valgt fra borettslaget for å beholde det samme antallet styremedlemmer, og ivareta styresammensetningen som følger av vedtektene. Økningen tilsvarer honoraret til ett ekstra styremedlem.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 320.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble Liv Prestegård valgt.

Valget ble foretatt ved akklamasjon

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Benkeforslag fra Eirik Ståle Johannes om at Åge Birkeland gjenvelges. Birkeland bekreftet ønsket om kandidatur.

Det ble foreslått at valget skulle avgjøres ved simpelt flertall, uten innvendinger.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble Åge Birkeland valgt, med 33 mot 15 stemmer.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Det ble, i tillegg til valgkomiteens innstilling fremmet følgende benkeforslag:

- Tor-Helge Gilleshammer (gjenvalg)
- Vidar Fjøsne

Det ble foreslått at valget skulle avgjøres ved simpelt flertall, uten innvendinger.

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble følgende valgt:

- Tor-Helge Gilleshammer
- Vidar Fjøsne
- Christian Andrè Heimdal

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Liv Prestegård, styreleder valgt for 2 år i 2025

Åge Birkeland, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Jan Steinar Særsten, styremedlem valgt for 2 år i 2024

Karsten Aasheim, styremedlem valgt for 2 år i 2024

Hanne Elisabeth Skår Torvik, styremedlem valgt for 2 år i 2024

Christian Andrè Heimdal, varamedlem valgt for 1 år i 2025

Vidar Fjøsne, varamedlem valgt for 1 år i 2025

Tor-Helge Gilleshammer, varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Det ble ytret en innvending til at valgkomiteen i sin innstilling har økt antall medlemmer fra 3 til 5.

Det ble vedtatt å stemme over antall medlemmer før det stemmes over de enkelte medlemmene.

> **Vedtak:** valgkomiteen fastholder sitt antall medlemmer på 3 stk. Vedtatt med 39 mot 9 stemmer.

Sølvi Isaksen trakk med dette sitt kandidatur. I tillegg til valgkomiteens innstilling ble det fremmet følgende benkeforslag:

- Hilde Urhaug
- Unni Bergesen

Valget av komiteens 3 medlemmer stod dermed blant følgende 6 kandidater:

- Kristin Marie Nesse
- Lis Iren Selvik
- Morten Tang
- Lene Håland
- Hilde Urhaug
- Unni Bergesen

Det ble foreslått at valget skulle avgjøres ved simpelt flertall, uten innvendinger.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

- Kristin Kristoffersen
- Kristin Marie Nesse
- Lis Iren Selvik

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

- Kristin Marie Nesse, med vara Jan Steinar Særsten
- Laila Sanden, med vara Tamara Louise Browne Sandven
- Åge Birkeland, med var Tor Helge Gilleshammer

7. Saker

7.1 Hesjaholtet borettslag styret

Hesjaholtet borettslag har over tid hatt styreledere og styremedlemmer som har hatt vervet både fra 10 til 30 år

Valgkomiter økes til 2 år

I dag er det større interesse for å delta i styret

Vedtak:

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

7.2 Valgkomite

For å få tak i folk til valgkomite bør de som stiller få utbetalt pr time de bruker i arbeidet

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt, forslagsstiller sa seg enig i styrets innstilling; styret vil arbeide med å finne en løsning for godtgjørelse til valgkomiteen i forkant av neste generalforsamling.

7.3 Flere blomster i bedene

Jeg ønsker å få tilbake bed bugnende av påskeliljer, og tidligere snøklokker og krokus. Det er noen få av dem, men nye mer bar jord, sikkert dynket med ugressmiddel siden det ikke vokser noe der i det hele tatt. Skulle så gjerne sett tett i tett med påskeliljer nå (31.mars)og pinseliljer og tulipaner senere.

Vedtak:
Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

7.4 Parkeringsplasser

På 1980 tallet ble det vedtatt på generalforsamlingen etter forslag fra parkeringstyret i Hesjaholten Borettslag:

1 andelseier 1 parkeringsplass pr leilighet. De som eide garasje skulle bruke den til bilen

Ser at her er det både garasje samt parkering på fast plass for noen beboere

Dette er urettferdig over andre som venter på fast plass.De må benytte gjesteparkering

Vedtak:
Styrets innstilling ble vedtatt. Fordeling av parkeringsplasser vil fortsatt skje etter gjeldende ordning.

7.5 Lov med dyrehold

Dyrehold i borettslag er et viktig tema som påvirker både beboernes trivsel og bomiljøet. Mange ser på kjæledyr som en del av familien, og et forbud kan føles som en begrensning på livskvaliteten. Tillatelse til dyrehold kan bidra til økt trivsel, bedre mental helse og et sterkere fellesskap blant beboerne.

fordeler med å tillate dyrehold:

1) bedre mental helse og trivsel, å ha hund reduserer stress og ensomhet.

2) økt fysisk aktivitet, oss hundeeiere får mer mosjon noe som bidrar til bedre helse.

3) sterkere nabofelleskap, folk som har dyr spesielt hunder, kommer ofte i kontakt med naboer noe som også kan styrker samholdet.

Vedtak:
Styrets innstilling ble vedtatt med 2/3 flertall.

Vedtektenes punkt 4-1 (6) endres til det følgende:

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

Protokoll for Hesjaholten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Liv Prestegård (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Michael Høgh (sign.)	06.06.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Andelseiere i Hesjaholten Borettslag innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling tirsdag 04.03.2025 kl 18:00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Sælen kirke

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Valg av tellekorps

2 Opsjonsavtale om salg av tomt

3 Bygging av sykkelbod

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andelseier i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

Fullmakten må være skriftlig og leveres før møtestart.

21.02.2025

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Opsjonsavtale om salg av tomt

Vestbo Eiendomsutvikling orienterer om mulighetene for utbygging av lagets tomt som er ved busstoppet i Hesjaholten. For å gå videre med utredning og søknader til Bergen Kommune må vi signere på en opsjonsavtale med Vestbo Eiendom.

- Gjennomgang av betingelser og konsekvenser for borettslaget.
- Diskusjon og avstemming
    - For å inngå opsjonsavtale om salg av tomt må forslaget vedtas med **2/3 flertall** av fremmøtte og registrerte fullmakter på den ekstraordinære generalforsamlingen.

3. Bygging av sykkelbod

Presentasjon av behov og forslag til løsning, herunder kostnadsoverslag og finansiering.

- Diskusjon og avstemming
    - For å sette opp et tilbygg må dette vedtas med **2/3 flertall.**

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse)

leilighet nr. _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

STEMMESEDDEL vestbo **1**	**STEMMESEDDEL** vestbo **2**
STEMMESEDDEL vestbo **3**	**STEMMESEDDEL** vestbo **4**
STEMMESEDDEL vestbo **5**	**STEMMESEDDEL** vestbo **6**
STEMMESEDDEL vestbo **7**	**STEMMESEDDEL** vestbo **8**

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Hesjaholten Borettslag tirsdag 04.03.2025 kl. 18:00 - Sælen kirke.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Av andelseiere møtte 34 stk.
Det ble i tillegg fremlagt 6 fullmakter.
Til sammen 40 stemmer.

Fra styret møtte: Styreleder, Liv Prestegård
Styremedlem, Jan Steinar Særsten
Styremedlem, Hanne Elisabeth Skår Torvik
Styremedlem, Karsten Aasheim
Varamedlem, Laila Sanden
Varamedlem, Tor-Helge Gilleshammer
Varamedlem, Tamara Louise Browne Sandven

I tillegg møtte Jonas Vik, Terje Trengereid og Bjørnar Gilje fra Vestbo.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Møteleder var styreleder Liv Prestegård.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Møtereferent var Jonas Vik.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Michael Høgh valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble Terje Aadland og Sybilla Kvalbein valgt.

2. Opsjonsavtale om salg av tomt

Vestbo Eiendomsutvikling orienterer om mulighetene for utbygging av lagets tomt som er ved busstoppet i Hesjaholten. For å gå videre med utredning og søknader til Bergen Kommune må vi signere på en opsjonsavtale med Vestbo Eiendom.

- Gjennomgang av betingelser og konsekvenser for borettslaget.
- Diskusjon og avstemming
    - For å inngå opsjonsavtale om salg av tomt må forslaget vedtas med **2/3 flertall** av fremmøtte og registrerte fullmakter på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Terje Trengereid fra Vestbo orienterte og svarte på spørsmål fra andelseierne.

Vedtak:
Det ble foretatt skriftlig avstemming.

Opsjonsavtalen ble vedtatt signert, med 32 mot 8 stemmer.

3. Bygging av sykkelbod

Presentasjon av behov og forslag til løsning, herunder kostnadsoverslag og finansiering.

- Diskusjon og avstemming
    - For å sette opp et tilbygg må dette vedtas med **2/3 flertall.**

Styreleder Liv Prestegård orienterte og svarte på spørsmål fra andelseierne.

Vedtak:
Det ble foretatt skriftlig avstemming.

Sykkelbod ble vedtatt bygget, med 33 mot 5 stemmer (2 andelseiere stemte blankt.)

Protokoll ekstraordinært møte for Hesjaholten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Liv Prestegård (sign.)	24.03.2025
Protokollvitne	Michael Høgh (sign.)	31.03.2025

Vedtekter Hesjaholten Borettslag

Hesjaholten Borettslag Org.nr.951 594 407

tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08/11-1963, endret den 20. september 2005 og 29.04.2009,12.06.2023, sist endret 02.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hesjaholten 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 Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene er pålydende kroner 100,-. Andelseier har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler.

(5) Anskaffer andelseier eller den/de som bor i leiligheten bil, må det søkes borettslaget om fast merket parkeringsplass.

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Parkeringsplass følger ikke andelen. Har erververen bil, må det søkes borettslaget om fast merket parkeringsplass.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Borettslaget kan besiktige boligen før godkjenning gies. Ved besiktigelsen skal alle nøkler tilhørende boligen fremvises av andelseieren for borettslaget, jmf disse vedtekters punkt 5-1 (2)

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jmf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(4) Borettslaget har fellsmåling av strøm med kollektivt strømkjøp. Hver leilighet er utstyr med minusmåler og den enkelte andelseier betaler selv strømforbruk etter avlesning på boligens måler.

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

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer og dører med dertil innvendige lister og karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvanns-bereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier har også ansvar for renhold av alle innvendige overflater på balkong, samt renhold og maling av altantak.

Altangulv må ikke tildekkes med belegg som hindrer drenering av vann. Det er ikke tillatt å borre i balkongkonstruksjonen eller utføre endringer på altanens fasade, herunder ytre altanvegg eller altanvinduer. Rømningsveier til naboaltaner skal ikke blokkeres med gjenstander som hindrer rømning.

Det er andelseier som har vedlikeholdsplikt på solavskjerming/rullegardiner på balkongen, herunder også utskifting av solavskjerming/rullegardin.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør og sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd.

(4) Andelseier har ansvar for 3 nøkler til egen inngangsdør, 2 nøkler til post-kasse, 1 nøkkel til sikringsskap i gangen, 1 nøkkel til bossluke i gangen samt nøkler til boder tilhørende leiligheten. Nye nøkler påkostes av andelseier og utleveres av borettslaget. Om beboer installerer ekstra lås til egen inngangsdør, skal ekstranøkkel til denne omgående leveres borettslaget for nødvendig adkomst til leiligheten jmf disse vedtekters punkt 5-1 (10).

(5) Hver bolig i borettslaget er utstyrt med husbrannslange fastmontert under oppvaskebenk på kjøkken med åpnings-/lukkekran tilkoblet boligens tilførselsesrør for vann. Denne husbrannslange og tilkobling kan ikke demonteres og er borettslagets eiendom. Må husbrannslange demonteres og remonteres i forbindelse med utbedring av kjøkkenbenk, må borettslaget varsles for tilsyn. Det er montert røykvarsler i leilighetens innvendige entregang. Andelseier skal føre tilsyn og test av denne ved jevne mellomrom. Andelseier skal skifte batteri i røykvarsler en gang i året. Borettslaget leverer batteri. Røykvarsler kan ikke demonteres og er borettslagets eiendom. Må røykvarsler demonteres og remonteres i forbindelse med utbedring av takflate, må borettslaget varsles for tilsyn.

(6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(7) Andelseier kan ikke endre på bærende konstruksjoner i leiligheten.

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

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

(10) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, vedlikehold og utskifting av ytterdør, altandør og boddører med låsmekanisme tilhørende boligen som følge av slitasje, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Herunder unntatt egenmontert sikkerhetslås av andelseier.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter 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, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.

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

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

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

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

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

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

(4) Styret administrerer avtale om felleskjøp av strøm.

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,
3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. 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

Styreleder og ett styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Revisor

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er oppnevnte til revisor av Vestlandske Boligbyggelag.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder for to år, fire styremedlemmer for 2 år (to styremedlemmer er på valg hvert år) og tre varamedlemmer for 1 år.
- Valg av tre delegater med tre varadelegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

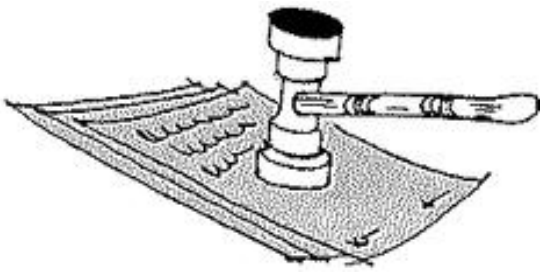
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER
FOR
HESJAHOLTEN BORETTSLAG

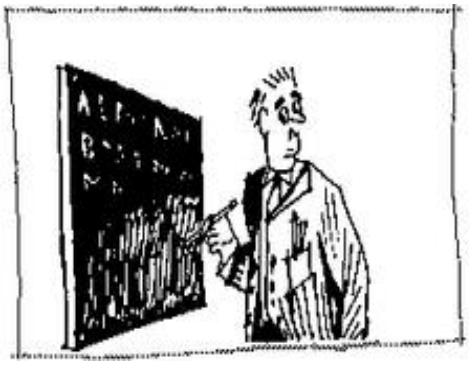


Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret.

Sist revidert 29. september 2025.



1. Generell informasjon.

Dette er husordensregler for Hesjaholten BRL.
Sist revidert 29.09.2025.

Styret har postkasse i A-blokken nr.20.
Mail: hesjaholten.bl@hesjaholten.no.
Styrekontoret er i B-blokken nr.30 inngang gavl.

Vaktmesteren har kontor og postkasse i kjelleren i B-blokken nr.30 med arbeidstid
kl.07.00 - kl.15.00 / mandag – fredag.
Vaktmester mobil 944 29 690

Laget har borettslagssekretær som kan kontaktes på **mobil 971 17 268** for praktisk informasjon om laget og andre spørsmål.

På https://vestbo.bbl.no/ kan andelseiere finne relevant informasjon fra styret, oppdaterte husordensregler, vedtekter, protokoller fra generalforsamling etc. Her kan man også sende meldinger til styret, ta beboerkurs laget av Vestbo, finne leiligheter på forkjøpsrett osv. Denne kan også lastes ned som app.

Byggtekniske meldinger om feil eller mangler skal sendes skriftlig enten til styret eller til vaktmesteren. Klager på brudd på husordensregler og annet sendes skriftlig direkte til styret.

Som andelseier har du stemmerett på lagets årlige generalforsamling som avholdes innen utgangen av juni måned. Her velges styret for borettslaget. Viktige saker som angår hele borettslaget avgjøres her.

Lagets forretningsfører er Vestbo, Strandgaten 196, Postboks 1947, 5817 Bergen 55 30 96 00.

Pensjonistklubben har postkasse i A-blokken nr.22 og holder sine møter i velferdslokalet i C-blokken nr 40. Dette lokalet kan du leie til konfirmasjoner, dåp og runde dager ved å henvende deg til borettslagssekretæren.

2. Boligen og boområdet



Banking, boring, høy musikk og annen støy som sjenerer dine naboer, er ikke tillatt i tidsrommet **kl.20.00** og **kl.08.00** på hverdager, etter **kl.18.00** på lørdager, samt hele søndager og alle bevegelige helligdager. Skal du holde selskap må du varsle dine naboer over, under og ved siden av.
Det skal være ro i borettslaget i perioden:
kl.23.00 og **kl.08.00.**
Ved vestibyledørene er det ringeapparat til din leilighet som er tidsstyrt til perioden:
kl.22.00 - kl.07.00.
Vestibyledørene er automatisk tidslåst i samme periode.
Din egen husnøkkel passer til inngangsdøren.

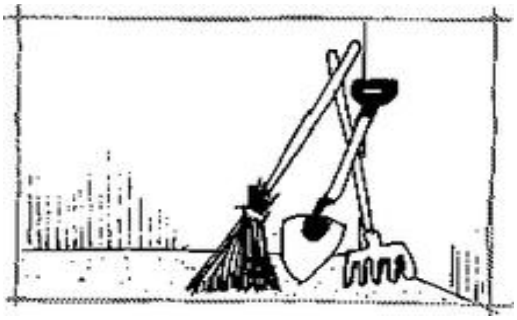
3. Dyrehold

I henhold til lagets vedtekter, vedtatt på general-forsamling, er det ikke tillatt å holde husdyr i borettslaget. Forbudet gjelder ikke for politihunder i aktiv tjeneste eller førerhunder.
Styret kan gi tillatelse til dyrehold dersom særlige grunner taler for det, og under forutsetning av at dette ikke er til ulempe for andre beboere. Det må i så fall sendes en skriftlig søknad til styret om unntak fra forbudet.

Lufting av husdyr på borettslagets område er ikke tillatt.

4. Boss

Husholdningsavfall må pakkes/emballeres forsvarlig før det kastes i bossjakten. Luken til bossjakten skal alltid være låst. Glass, metall, plast og papir kastes i egne containere som er plassert på området. Det er også utplassert egne containere for matavfall. Poser til matavfall får du på alle matbutikker. Ved større mengder boss som treverk/tepper o.l. må beboere selv sørge for bort kjøring. Det blir utplassert bosscontainer på området til fri benyttelse for alle beboerne en gang i året i løpet av våren.

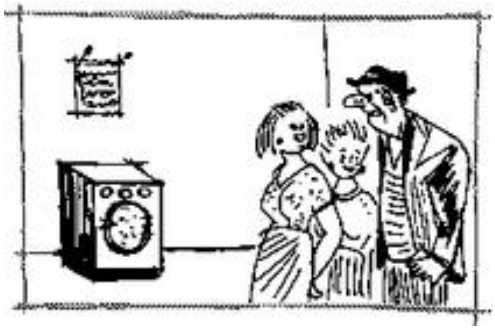


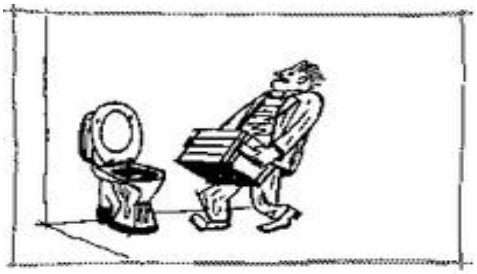
5. Renhold

Eget vaskebyrå utfører renhold av ganger, trapper og fellesarealer. Vask utføres hver torsdag og fredag innen kl.16:00.
Husk at private matter foran egen inngangsdør fjernes fra fellesgang før vaskedagen kl 08:00.
NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilsøling.

6. Vaskerier og tørkeplasser

Det er fellesvaskeri i hver blokk. Du kan føre deg opp på ledig vasketid på oppslagstavle som henger i vaskeriene. Etter bruk skal tørketromler tømmes for lo og vaskemaskinene tørkes av.
Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene i tiden mellom **kl.21.00 – kl.08.00**, og etter **kl.18.00** på lørdager og søndager. På bevegelige helligdager skal ikke vaskeriet være i bruk.
Se ellers egne oppslag om ordensregler og bruk av maskiner i vaskeriene.





7. Bad, wc og ledninger

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann i rørene ikke fryser.
Det må ikke kastes eller tømmes annet en tiltenkt i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

Ved oppussing av baderoms gulvet må sluket til avløpet skiftes og membran fornyes av autoriserte fagfolk.

8. Lufting og ventilasjon

Ventilasjonsventiler fra kjøkken og bad trekker ut innendørs luft mens ventiler i yttervegger tilfører ny luft inn i leilighetene. Det anbefales å holde alle dører i leilighetene periodisk åpne slik at hele leiligheten får tilført frisk luft. Ventiler i selv vinduet bør alltid stå åpne. Dette vil forebygge fuktskader på innvendige vinduskarmer samt gi bedre luftkvalitet for beboere.
Det er ikke tillatt å montere motoriserte avtrekksvifter på borettslagets ventilasjonsanlegg.

9. Parkering

Mottar du besøk skal eventuelle biler henvises til merkede gjesteparkeringer. Det er **ikke** tillatt å parkere foran inngangene eller på nummererte parkeringsplasser uten spesiell tillatelse. Det er ikke tillatt med dobbeltparkering.



NB! Feilparkerte biler blir fjernet uten varsel for eiers regning og risiko.

Ta skriftlig kontakt med styret om du trenger fast merket parkeringsplass. Kun biler som er i kjørbar stand skal parkeres i på lagets eiendom. Er bilen avskiltet eller har fått kjøreforbud skal den ikke settes på noen parkeringsplass eller langs veien inn til Hesjaholten.
Borettslaget har garasjeplass for mopeder og motorsykler. Antall plasser er begrenset.
Garasjelaget har venteliste for tildeling av garasje. Garasjelaget har postkasse i nr.40.
Ta kontakt med borettslaget for bestilling av lade enhet til El / Hybrid bil lading.

10. TV, Radio og Bredbånd

Telenor er vår kabeloperatør for TV og bredbånds signaler på Hesjaholten. Ved bestilling av ekstra TV kanaler, økt brebåndshastighet eller feil på anlegget, kontaktes Telenor.
Telenor har ansvaret for sprede-nettet inn til leiligheter, fibersignaler og ruter.
Feil på personlig utstyr som TV og PC m.m. og løse antenneledninger, er beboers ansvar.

Det er også mulig å bestille I.P telefoni fra **Telenor** på telefon **915 09 000**.

Fibermodem, dekoder og TV boks er borettslagets eiendom.

11. Sykler og Barnevogner

Barnevogner kan plasseres under trappen i vestibylen eller foran egen inngangsdør. Det er ikke lov å plassere gjenstander på trappesats foran heisene. Trappeløpene skal være frie for sykler og annet. Borettslaget har sykkelbod ved hver oppgang og din egen husnøkkel passer til låsen her.

Det skal ikke plasseres gjenstander i vestibylene over lengre tid.

12. Altaner og Grilling

Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper og tøy utenfor altanvinduene. Tøy og klær må ikke henges utenfor altankanten.

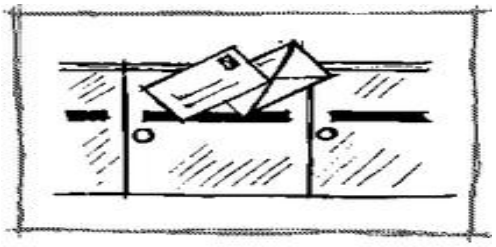
Det er ikke tillatt å borre eller utføre fasadeendringer på utvendig altan aluminiums-brystning, stålsøyler, altangulv eller på brannvegg mellom leilighetene.

Rømningsdør mellom altanene må ikke blokkeres med gjenstander som hindrer ferdsel.
Det er ikke tillatt å ta seg inn på naboaltaner.
Grilling er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill.

13. Heisene

Ta kontakt med vaktmesteren dersom det oppstår problemer med heisene. Alarmknappen er direkte tilkoblet Rieber Schindler Heis sin 24 timers alarmsentral. Står du fast i heisen trykker du på alarmknappen (5-8 sek), og 2-veis kommunikasjon oppnås. Forklar klart og tydelig i hvilken heis du står i og alarmstasjonen vil formidle personell som får deg ut av heisen.

Ny informasjon om Otis oppdateres når klar.



14. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.
Henvendelser til styret i borettslaget som gjelder husordensreglene skal skje skriftlig. Se punkt 1.

15. Plikter og ansvar

Det vises ellers til lagets vedtekter som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelser om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen.
Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke og godkjenning fra styret i borettslaget.
Ved byggtekniske endringer av kjøkken og våtrom må dette meldes til styret i forkant.



16. Serviceavtaler og Tjenester

Innlåsning:
Laget har innlåsningsavtale med **Securitas hele døgnet** på nummer **55 28 28 00**.
Gebyr for innlåsing betales av andelseieren direkte til Securitas.
Vaktmesteren kan kontaktes for innlåsing mandag t.o.m. fredag i ordinær arbeidstid.

Vaktservice: Vi har avtale med vaktselskapet Securitas om tilsyn på lagets eiendom og parkeringsplasser. Ved uregelmessigheter, støy fra leiligheter eller fellesareal, kan du kontakte Securitas 24 timer i døgnet. Henvendelser behandles konfidensielt, og medfører ikke ekstra kostnader for deg som beboer. **Securitas 55 28 28 00.**

Skadedyr:
Laget har fullserviceavtale med **Anticimex** om bekjempelse av skadedyr. Ta skriftlig kontakt med styret eller vaktmesteren om du oppdager skadedyr i leiligheten din.

Nøkler:
Hesjaholten Borettslag har låsplan med serienummer på nøkler.
Ta skriftlig kontakt med styret eller vaktmesteren om du trenger ekstra nøkkel.
Ekstra nøkkel bekostes av Deg som beboer.

17. Flagging
Borettslaget har flaggstang. Det blir flagget på alle offisielle flaggdager.
Dersom du ønsker at laget skal flagge for deg eller din familie på spesielle merkedager ta kontakt med vaktmester i arbeidstiden eller flaggansvarlig i borettslaget.
Denne servicen er gratis.

29. september 2025.

Hesjaholten Borettslag Styret

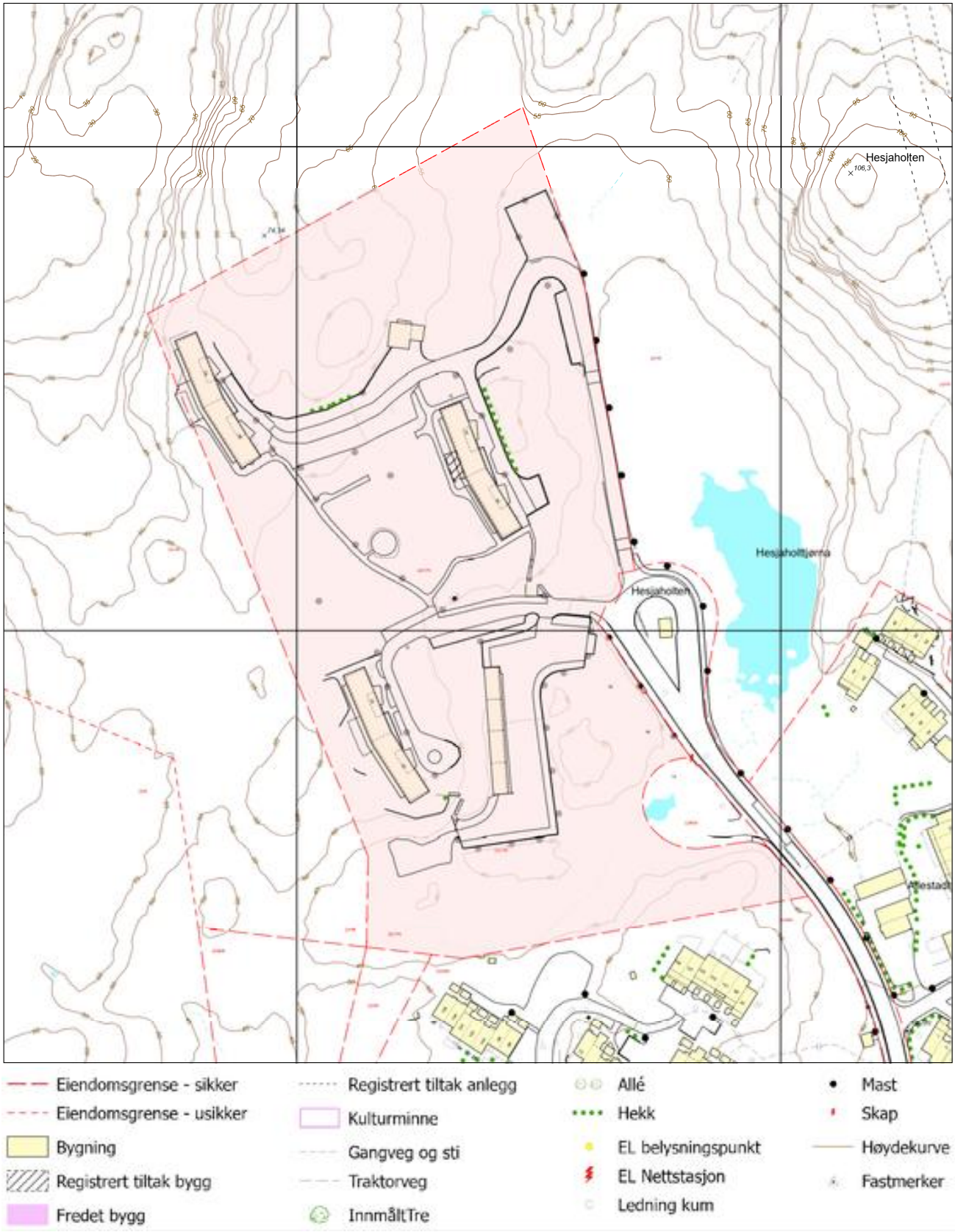
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000
Dato: 26.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/175/0/0
Adresse: Hesjaholtveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN m.fl.

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



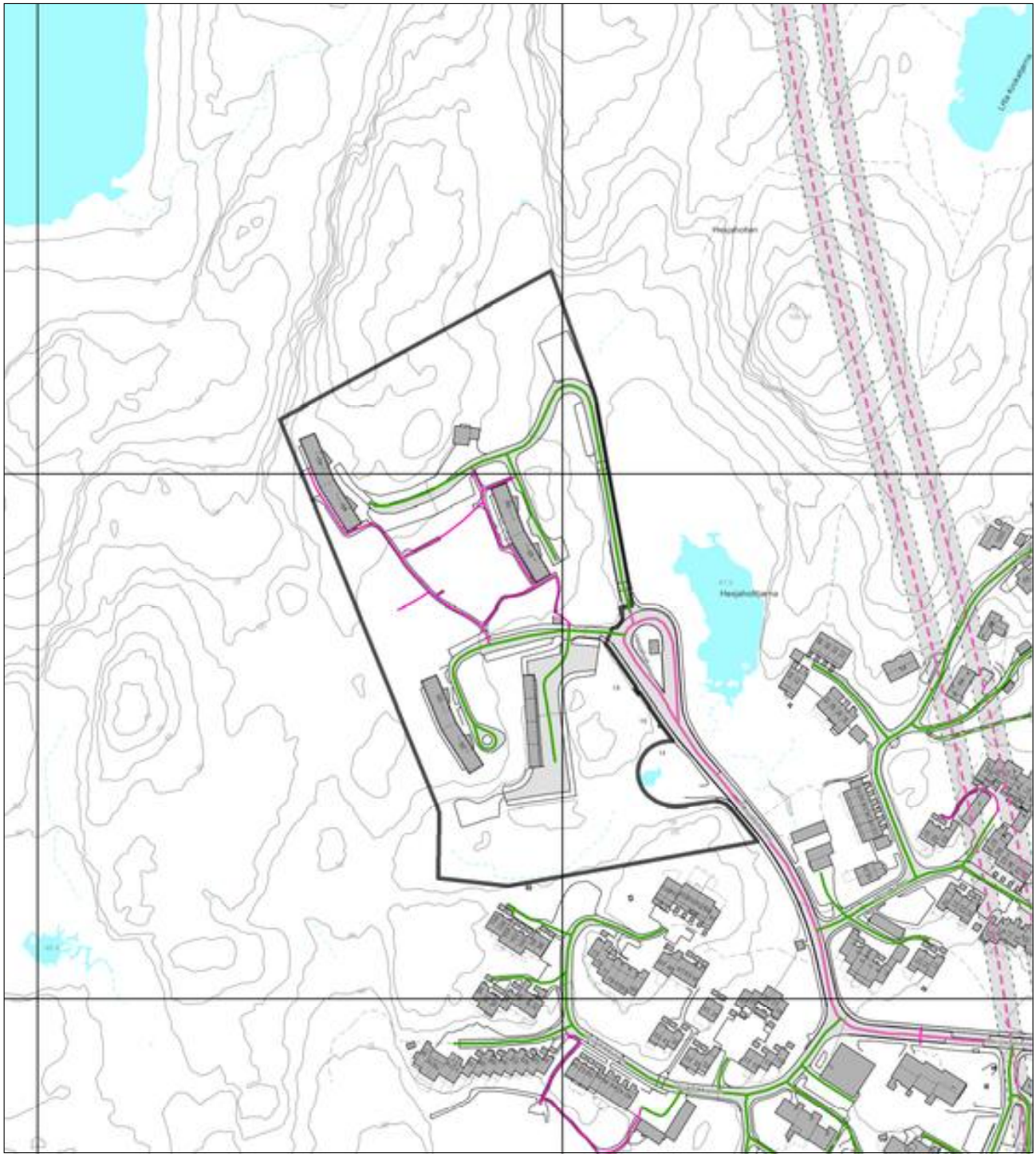
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/175/0/0
Adresse: Hesjaholtveien 32, 5142 FYLLINGSDALEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/175/0/0
Utlistet 26. november 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258933674	Grunneiendom	0	Ja	48 008,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11140000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22, BOLIGFELTENE II OG III	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.02.1963		79,5 %
11140006	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 175 OG 530, BOLIGFELT II OG III, HESJAHOLTEN BORETTSLAG	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.04.2005	200604810	20,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
11140006	790 - Annet fellesareal	12,5 %
11140006	110 - Boliger	6,4 %
11140006	420 - Turvei	1,6 %
11140006	342 - Bussholdeplass	< 0,1 % (0,7 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
(N/A)	35	Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 175 m. fl., Hesjaholtveien, boliger, Reguleringsplan	202513742	25,2 %

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	86,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	13,4 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	0,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H560_132	Naturmiljø - viltområde	< 0,1 % (0,8 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	5,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

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
17100001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 6, 39, GJEDDEVATN	3	201217643
17100000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 5, 6, 39, 113 OG 826, GJEDDEVATN, BADEPLASS OG TURVEG	3	200210870

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/360	13925801-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	23.07.2012	201212755

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 26. november 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

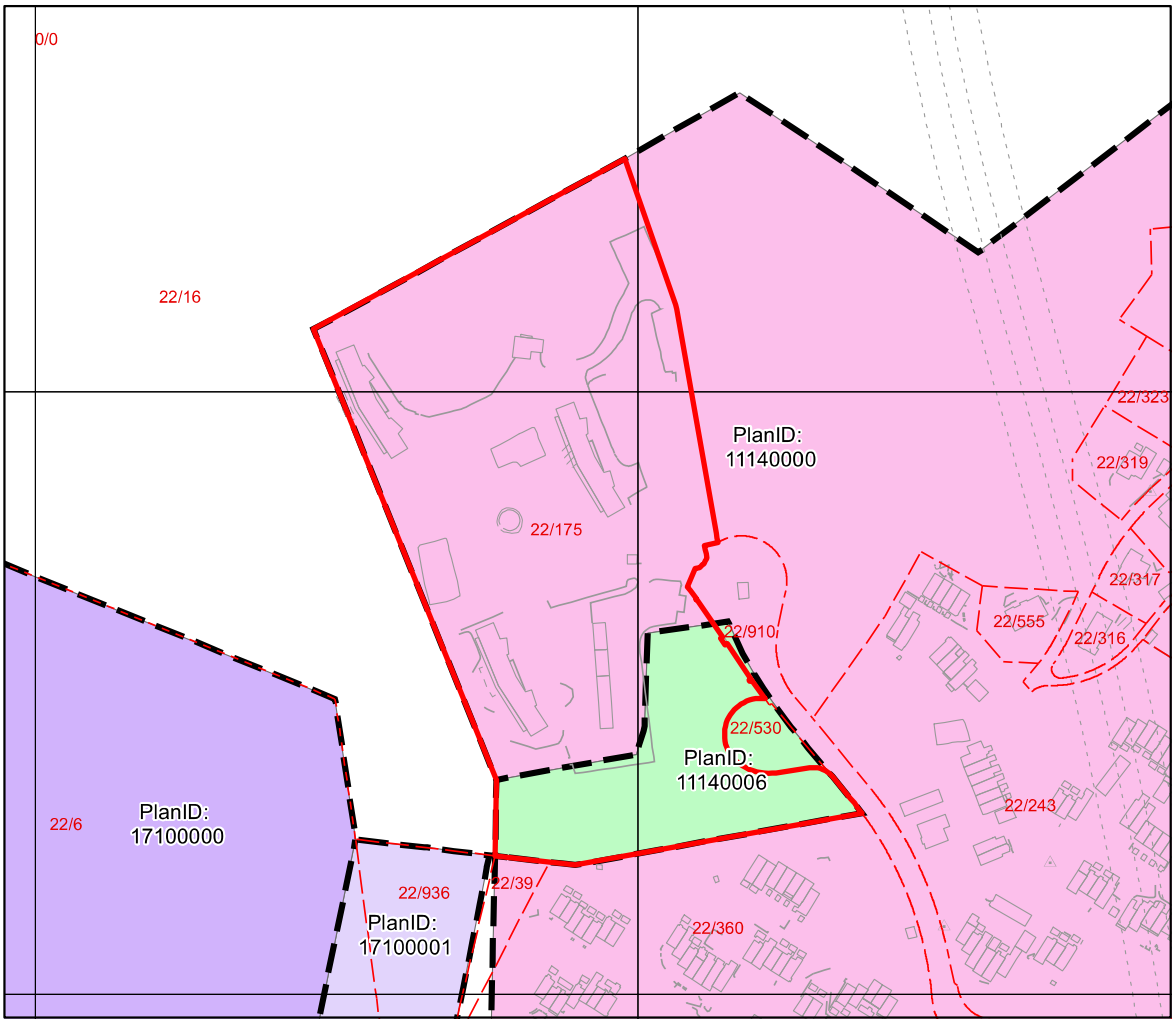
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/175/0/0
Dato: 26.11.2025 Adresse: Hesjaholtveien 32 m.fl.

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:
11140000, 11140006

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

Eiendomsmarkering



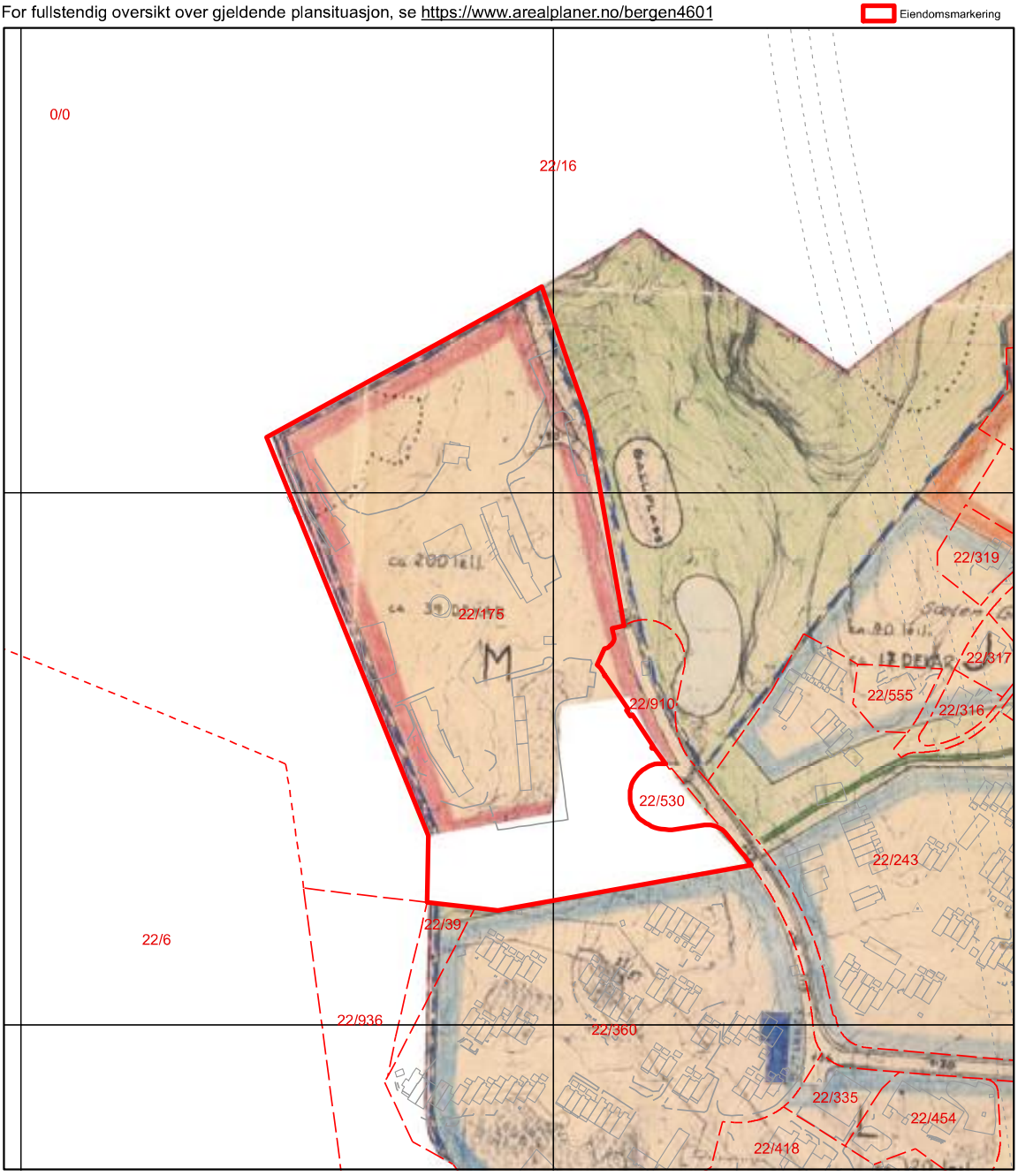
BERGEN KOMMUNE

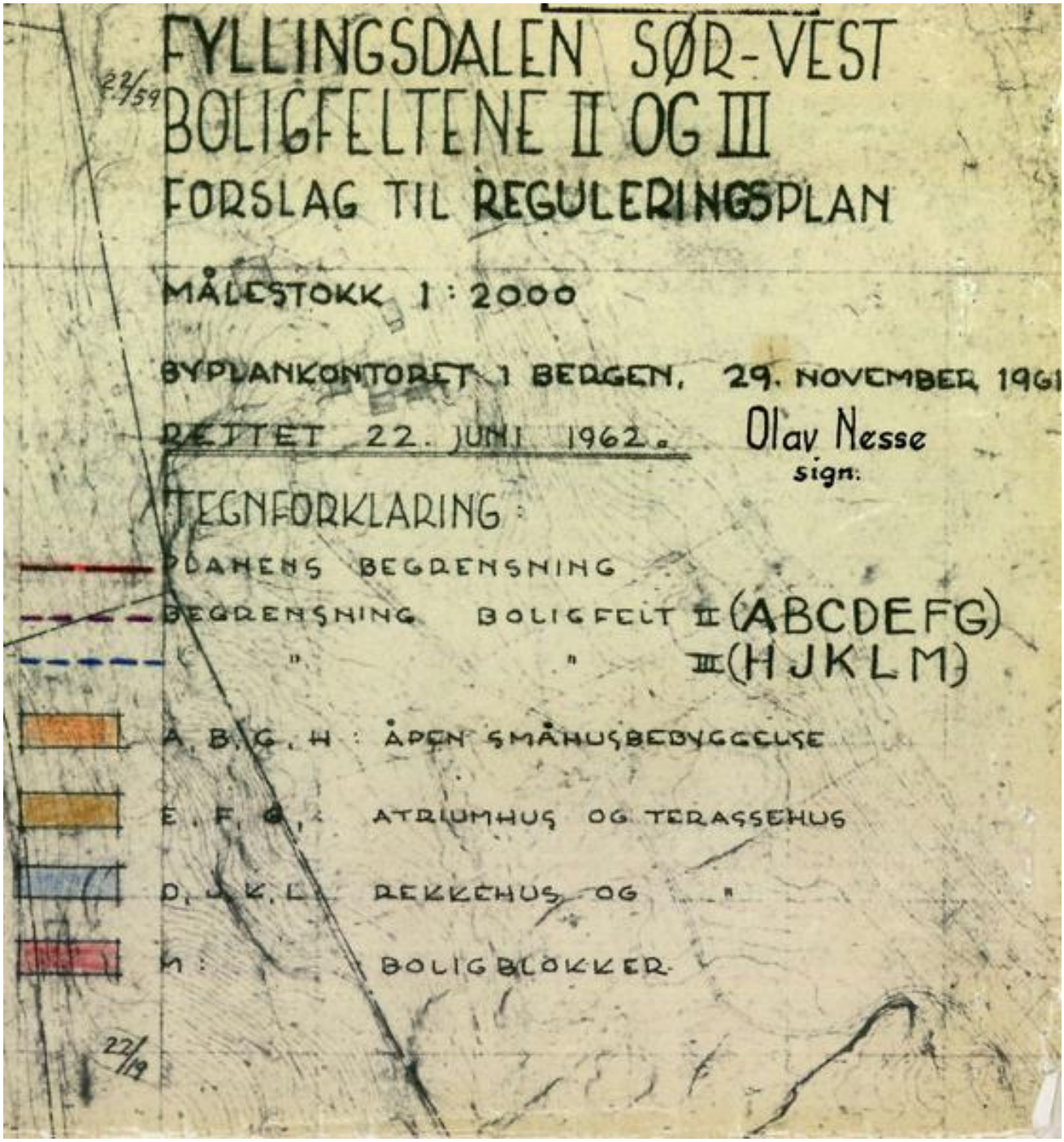
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11140000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/175/0/0
Dato: 26.11.2025 Adresse: Hesjaholtveien 32 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601




FYLLINGSDALEN SØR-VEST
BOLIGFELTENE II OG III
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
MÅLESTOKK 1:2000
BYPLANKONTORET I BERGEN, 29. NOVEMBER 1961
RETTET 22. JUNI 1962.
Olav Nesse
sign:
TEGNFORKLARING:
PLANENS BEGRENSNING
BEGRENSNING BOLIGFELT II (ABCDEFG)
" " III (HJKLM)
A, B, G, H: ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE
E, F, G,: ATRIUMHUS OG TERRASSEHUS
D, J, K, L: REKKEHUS OG "
H: BOLIGBLOKKER

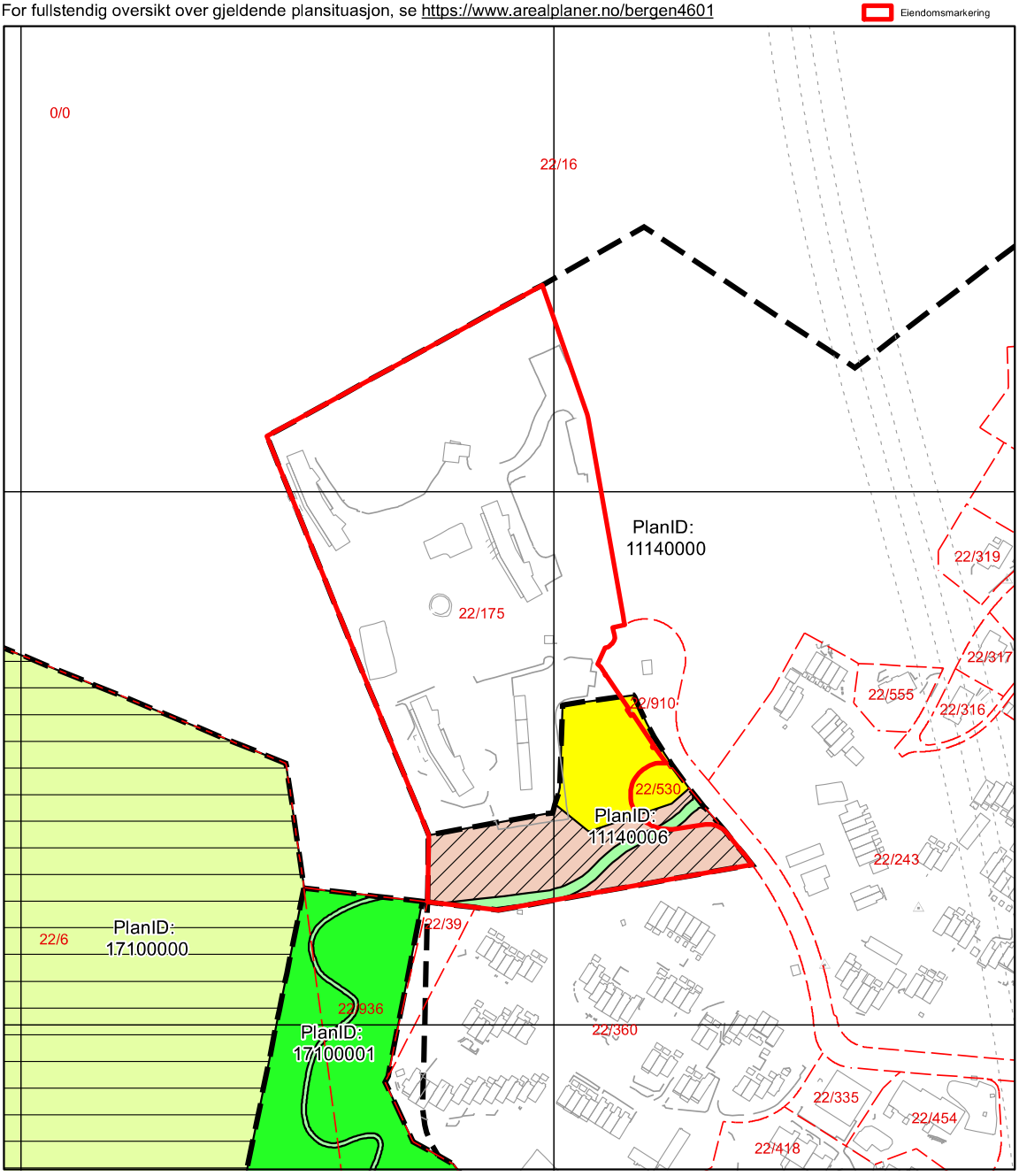
BERGEN KOMMUNE

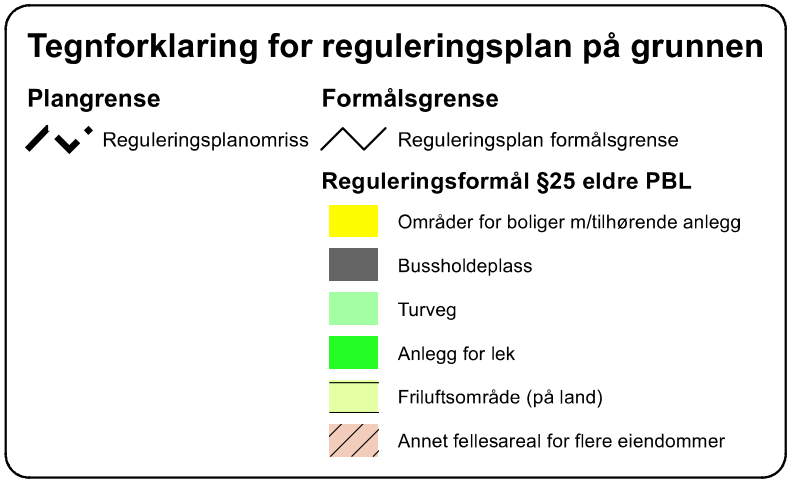
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/175/0/0
Dato: 26.11.2025 Adresse: Hesjaholtveien 32 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen
Plangrense
Reguleringsplanomriss
Formålsgrense
Reguleringsplan formålsgrense
Reguleringsformål §25 eldre PBL
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Bussholdeplass
Turveg
Anlegg for lek
Friluftsområde (på land)
Annet fellesareal for flere eiendommer

BERGEN KOMMUNE

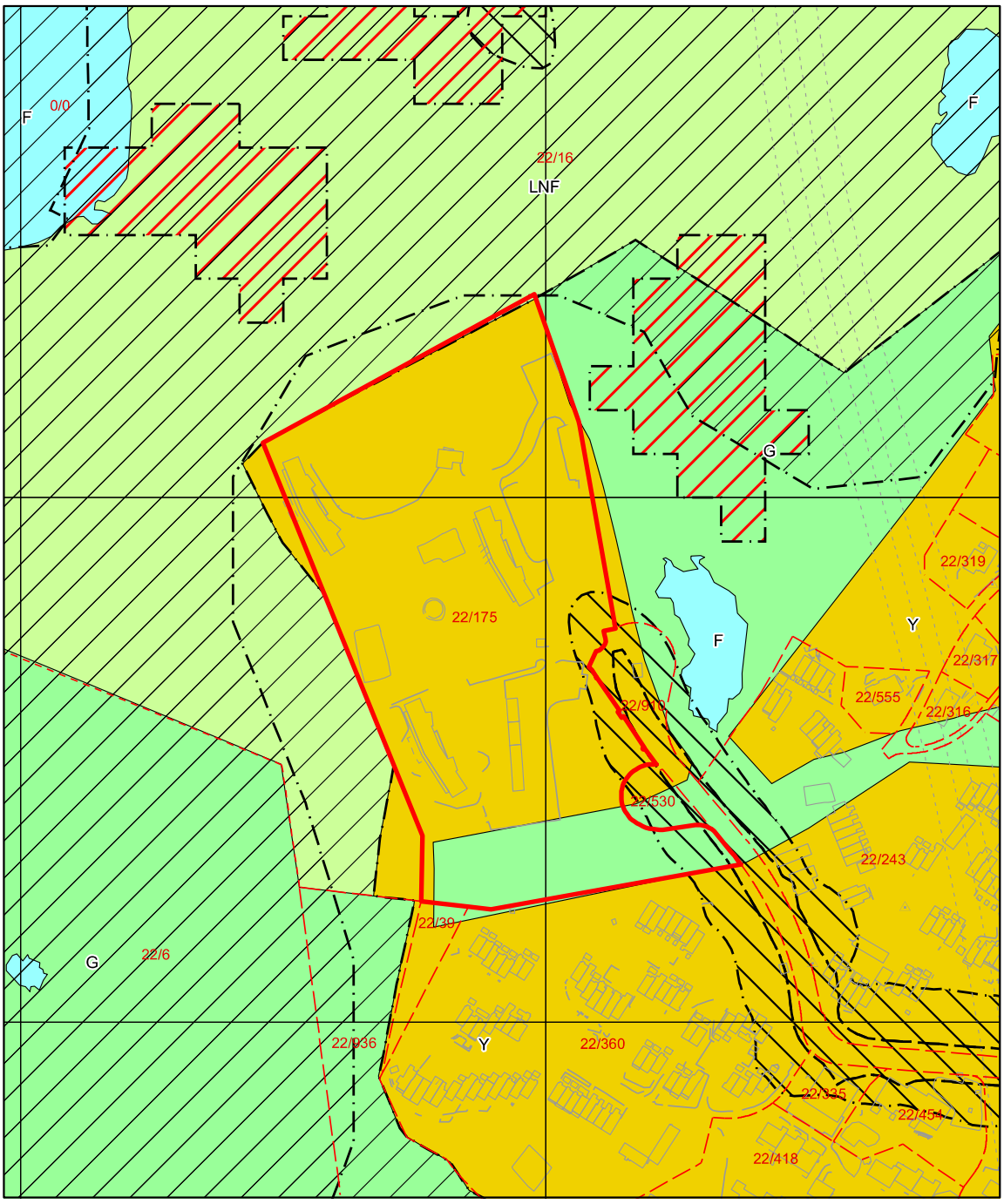
Kommuneplanens arealdel

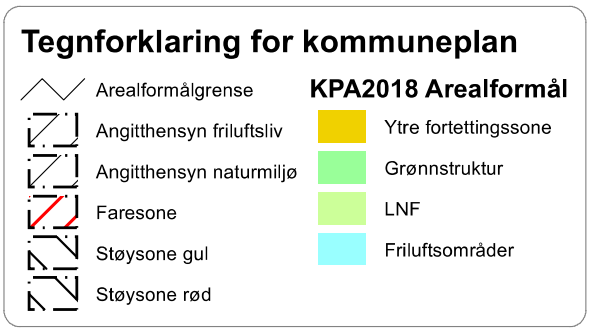
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 26.11.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/175/0/0
Adresse: Hesjaholtveien 32 m.fl.

N

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



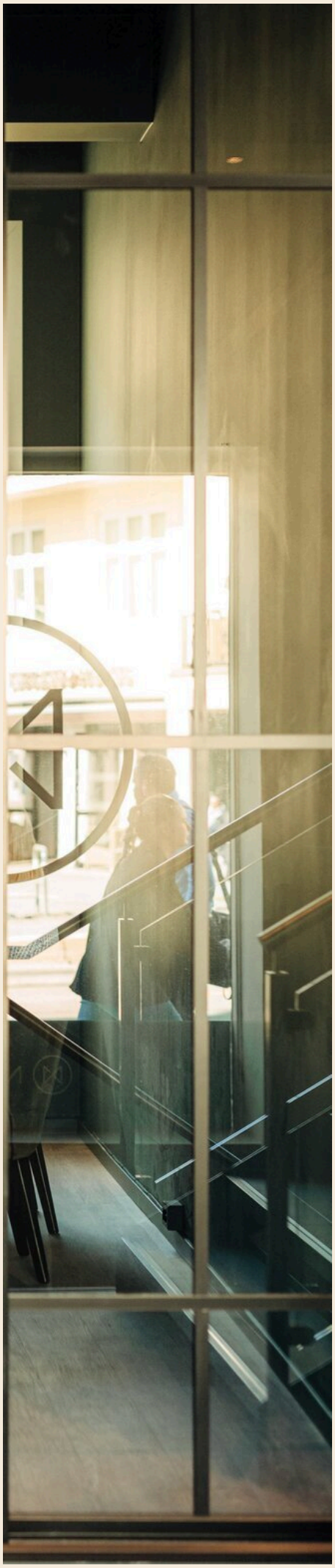

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn naturmiljø
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
LNF
Friluftsområder

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0031/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hesjaholtveien 32 5142 FYLLINGSDALEN
Matrikkel: Gnr 22, bnr 175 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271