



aktiv.

Hetlevikåsen 20, 5173 LODDEFJORD

Lækker 3-roms med innglasset balkong. Nært "alt"! Parkering m/ lading. A-konto varme & varmtvann. TV og internett inkl.



Eiendomsmeglerfullmektig/Salgsleder/Partner

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.
TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 307 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 106 562,-
Felleskostn.: Kr 7 216,-
Selger: Cathrine hansen
Halldor Eivind Tjøflot

Fjellheim

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 73/94.1 kvm
Tomtstr.: 35284 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 78
Andelsnr.: 169
Oppdragsnr.: 1505250063

Velkommen på visning!

Husk å meld deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage ønsker velkommen til Hetlevikåsen 20! En flott tre-roms leilighet med innglasset balkong, som ligger i et veldrevet borettslag midt i populære Loddefjord. Med sentral beliggenhet og felleskostnader som inkluderer både varme og varmtvann, får du et komfortabelt og bekymringsfritt hjem!

Verdt å nevne:

Varmtvann, varme, TV og Internett inkludert i felleskost

Praktisk og arealeffektiv planløsning

Parkerings- og lademuligheter

To soverom av god størrelse

Innglasset balkong målt til 20m²

Kort vei til skoler og barnehager

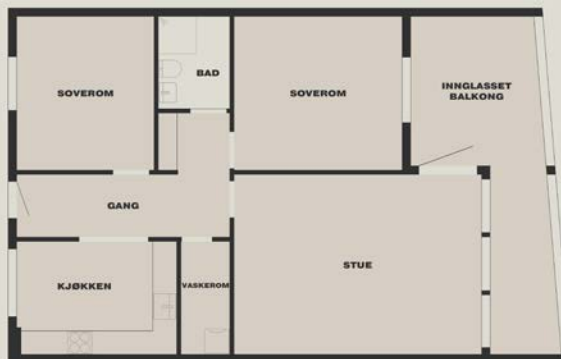
Gode kollektivtilbud

Nærhet til "alt"

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i: Gang, bad, vaskerom, to soverom, stue og kjøkken.

Velkommen på visning - Husk å melde deg på!

HETLEVIKÅSEN 20



FLINT.

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	42
Energiattest	47
Nabolagsprofil	54
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 1.1 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 94.1 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1.1 m² Ekstern bod(1,1m²).

BRA-b: 20 m² Innglasset balkong(20m²).

6. etasje

BRA-i: 73 m² Gang(9,2m²), bad(3,4m²), vaskerom(3,5m²), soverom(10,8m²), soverom(12,4m²), stue(21,2m²), kjøkken(9,2m²).

Ikke målbare arealer

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

35284 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplass.

Beliggenhet

Velkommen til Hetlevikåsen 20 - en bolig med attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig område i Loddefjord! Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Boligen ligger i et trygt nabolag med lite trafikk, perfekt for barnefamilier. Det er flere lekeplasser, grøntområder og turmuligheter i nærområdet, inkludert flotte stier i Løvstakken og Alvøskogen. Flotte turer langs Storavatnet eller Vadmyra skole er også å anbefale! Storavatnet byr også på flotte bademuligheter. En kort kjøretur unna finner du Kanadaskogen og Nipedalen, med flere ulike stier, bademuligheter og steder å grille.

Daglige innkjøp kan gjøres på Kiwi Hetlevikåsen, som ligger en kort spasertur unna. Det er også kort vei til Kiwi og Extra mot Haakonsvern. I tillegg er Vestkanten Storsenter kun noen få minutter unna med bil og buss, eller innen 15 minutters gange. Her finner du et bredt utvalg av butikker, spisesteder og aktiviteter som badeland, bowling og treningssenter.

Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger til Bergen sentrum, som ligger ca. 15 minutters kjøretur unna. Det er også kort vei til både skoler og barnehager, noe som gjør dette til en ideell beliggenhet for barnefamilier.

Ønsker du en bolig som kombinerer nærhet til natur, praktiske fasiliteter og en behagelig hverdag, er Hetlevikåsen 20 perfekt for deg!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Vadmyra barnehage, 20 min gange

Lyngfaret barnehage, 21 min gange

Skårungen barnehage, 23 min gange

Skoler:

Vadmyra skole (1-7 kl.) 250 elever, 1,3 km/ 19 min gange

Loddefjord skole (1-7 kl.) 182 elever, 1,9 km/ 26 min gange

Sandgotna skole (8-10 kl.) 400 elever, 1,7 km/ 25 min gange

Olsvikåsen videregående skole, 430 elever, 5,8 km/ 11 min med bil

Laksevåg videregående skole, 850 elever, 6,7 km/ 11 min med bil

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong, utvendig er det benyttet fasadeplater.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flat konstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i pvckarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på vaskerommet.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Støpejernsluk er å anse som utdaterte. I plastsluket på vaskerommet er det registrert rustdannelser på skruene som er benyttet i sluk.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

1 år, 6 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap Fremtind

Polise/avtalenr. 3434045

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Felles ladere på borettslagets parkeringer

Innhold

Areal og fordeling per etasje

6. etg: 93 m² BRA / 73 m² BRA-i

0. etg: 1 m² BRA-e

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

6.etg: Gang(9,2m²), bad(3,4m²), vaskerom(3,5m²), soverom(10,8m²), soverom(12,4m²), stue(21,2m²), kjøkken(9,2m²).

I tillegg medfølger 1 stk ekstern bod på ca. 1 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Gangen har skiferstein, badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har panel og malte flater.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue, målt til hele 21,2 m². Stuen er malt i tidsriktige farger som komplimenteres av et flott laminatgulv. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys.

Balkong |

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 20m², med god plass til både sofa- og spisegruppe. En perfekt helårs uteplass!

Kjøkken |

Videre går vi inn til et praktisk og stilrent kjøkken. Her er det god plass til både matlaging og oppbevaring. Moderne kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Her ligger alt til rette for å utfolde sine kulinariske ferdigheter. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom |

Leiligheten har to luftige soverom, målt til 12,4 m² og 10,8 m². Begge rommene har god plass til både dobbeltseng og oppbevaringsløsninger. Et fint sted å trekke seg tilbake!

Bad |

Badet er lyst og helfliset, med varmekabler i gulvet. Her er det utstyrt med helstøpt servant, skuffer under servant og dusjdører i klart glass. Pene detaljer gir et tidsriktig og moderne uttrykk!

Vaskerom |

Eget vaskerom med god plass til å innrede som man ønsker. Her praktisk innredet med hylleløsninger.

El-anlegg: Sikringsskapet er montert i felles svalgang og inneholder skrusikringer.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast på vaskerom og støpejern på bad. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er felles for borettslaget.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Lagt nytt laminatgulv på kjøkken og soverommene i 2017.
- Veggpanel på soverom fra 2017.
- Malt noen veggflater i 2023.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Ovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Altibox inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er parkering på parkeringsplass etter "første mann til mølla" prinsippet. Privat

parkering og gjesteparkering skal registreres i UNUM-app. Gratis gjesteparkering frem til kl. 00.00. Lademulighet med eget abonnement hos Aneno.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6600686

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, radiator.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 762 618

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 050 472

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- A-konto sentralvarme/varmtvann
- Kabel-TV/internett (grunnpakke)
- Kommunale avgifter
- Felles forsikring
- Nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld
- Dugnad og diverse drift
- Vedlikehold av fellesarealer og utvendig bygningsmasse

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 216

Andel Fellesgjeld

Kr 307 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Sum andel fellesgjeld er avrundet opp til nærmeste hele tusen.

Andel fellesformue

Kr 15 874

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-04-03T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hetlevikhøyden Borettslag

Organisasjonsnummer

950009012

Andelsnummer

169

Om borettslaget

Hetlevikhøyden Borettslag har 234 boliger. Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: HANBA2-95217575096

Type: A

Restsaldo: 68.889.057,-

Restløpetid: 21 år 6 md.

Term pr. år: 4

Type Rente: Flytende

Rente: 5,54%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Felleskostnadene økte med 3 % fra 01.01.2025.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold skal skriftlig godkjennes av styret. Søknad om dyrehold skal skje på eget skjema. Styreleder opplyser om at dette er en formalitet, men at utekatt ikke er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 78 i Bergen kommune. Andelsnr. 169 i Hetlevikhøyden Borettslag med orgnr. 950009012

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/124/78:

29.06.1966 - Dokumentnr: 403176 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

09.01.1968 - Dokumentnr: 400099 - Bruksrett

Rettighetshaver:FORSVARET

TIL BRUK AV TILFLUKTSROM

15.09.2015 - Dokumentnr: 842844 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

08.02.1967 - Dokumentnr: 400676 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:124 Bnr:1

21.09.1979 - Dokumentnr: 921366 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:124 Bnr:304

18.02.1987 - Dokumentnr: 5328 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:124 Bnr:365

26.08.1992 - Dokumentnr: 18874 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1992 - Dokumentnr: 20631 - Grensejustering

Målebrev med grensejustering hvoretter 42 m2 er overført fra bnr. 185 og tillagt d.e.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1809628 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:124 Bnr:78

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg/bossrom datert 13.12.1994.

Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring datert 03.02.2010.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for gnr. 24, bnr. 78, Hetlevik, Blokk D, datert 16.12.1968 med følgende anmerkninger:

1. Kjellerdør mot trappeganger må gjøres selvlukkende.
2. Skilt for anvisning av tilfluktsrom og nødutgang mangler. Størrelse og form for disse må utføres etter forskriftene. Stigetrinn må anordnes innvendig ved nødutganger.
3. Røkrør i frisersalong må pusses.
4. Åpningen mellom øverste trappeveib fra 12. etasje mangler fangnetting.
5. Fyrrommet og oljefyringsanlegget må godkjennes av brannsjefen.
6. Opprydding, planering og rensing av grøft på baksiden må utføres.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.12.1968.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger ihht. reguleringsplan på grunn.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til ytre fortettingssone og grønnstruktur.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid 260306437

Type Grunneiendom

Snr 0

Hovedteig Ja

Beregnet areal 35 270,4 m²

Arealkvalitet Usikker

Arealmerknad Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser

Inngår i rapporten Ja

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 40340100
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. HETLEVIK,ENDRING REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 30.03.1967
Dekningsgrad 86,1 %

PlanID 17090000
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, GNR 125 BNR 209, GNR 130 BNR 1 MFL.,
LODDEFJORD, VESTPARKEN BYDELSPARK OG TILKNYTTETE TURVEIER
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 29.11.2010
Saksnr 200210850
Dekningsgrad 12,5 %

PlanID 40520000
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORDOMRÅDET, HETLEVIK, FELT 11A
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 21.10.1970
Dekningsgrad 1,1 %

PlanID 40480000
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 195 OG 196, MATHOPEN, VESTREHETLEVIK,
HETLEVIKHØYDEN
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 07.07.1970
Dekningsgrad 0,2 %

PlanID 3285200
Plantype 32
Plannavn LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 (LODDEFJORD) OG 124 (HETLEVIK),
LODDEFJORD SØR, BEBYGGELSESPLAN FOR FELT 11 B
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 17.09.1973
Dekningsgrad 0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 17090000
Reguleringsformål 650 - Naturvernområde
Dekningsgrad 12,5 %

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID 40481100
Plantype 31
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 153, MATHOPEN, JUSTERING AV PLANGRENSE
Saksnr 190002380
Ikrafttrådt 15.03.1984

PlanID 40340110
Plantype 31
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, HETLEVIK
Ikrafttrådt 17.03.1981

PlanID 40340101
Plantype 31
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 124, PARKERING HETLEVIKÅSEN
Ikrafttrådt 24.04.1973

PlanID 3280008
Plantype 31
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR,ENDRING AV HETLEVIKÅSEN VED FURULIEN
OG STOREHOLTET B/L
Ikrafttrådt 17.02.1975

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID 65270000
Arealstatus 2 - Framtidig
Arealformål 1001 - Bebyggelse og anlegg
Beskrivelse Ytre fortettingssone
Områdenavn Y
Dekningsgrad 87,5 %

PlanID 65270000
Arealstatus 1 - Nåværende
Arealformål 3001 - Grønnstruktur
Beskrivelse Grønnstruktur
Områdenavn G
Dekningsgrad 12,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone
Hensynssonenavn H220_13
Beskrivelse Haakonssvern skytefelt - gul sone
Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone
Hensynssonenavn H220_1
Beskrivelse Flystøy gul sone iht.T1442: 2028 og 2060 prognose
Dekningsgrad 63,0 %

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone
Hensynssonenavn H220_3
Beskrivelse Vei støy - gul sone
Dekningsgrad 16,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID 65680000
Plantype 21
Plannavn LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LODDEFJORD
Saksnr 202220520
Dekningsgrad 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID 40640000
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 124, ENEBOLIGFELT HETLEVIKTOPPEN
Planstatus 3

PlanID 40650000
Plantype 32
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FORSVARETS EIENDOM
Planstatus 3

PlanID 40240000
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, HETLEVIKSHØYDEN
Planstatus 3

PlanID 15680100
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 52, HAAKONSVERNVEIEN 61, VESENTLIG
REGULERINGSENDRING
Planstatus 3
Saksnr 200209082

PlanID 3280000
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9,
10, 11B OG 11C
Planstatus 3

PlanID 71360000
Plantype 35
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 52, HAAKONSVERNVEIEN
Planstatus 1
Saksnr 202311866

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

307 000 (Andel av fellesgjeld)

3 097 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 106 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 114 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 117 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjon: 40 000,-
Grunnpakke: 14 455,-
Tilrettelegging: 19 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Oppdragsansvarlig

Lars Waage
Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15

5165 LAKSEVÅG

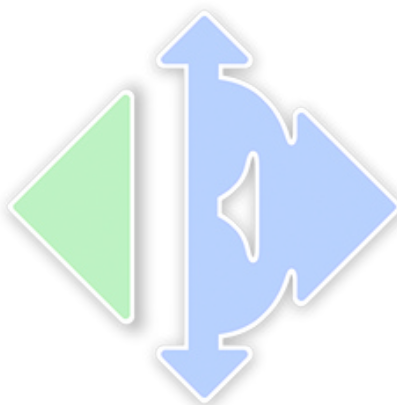
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

15.04.2025

Vedlegg

Leilighet
Hetlevikåsen 20
5173 Loddefjord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 26/03/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:124, Bnr: 78
Hjemmelshaver:	Halldor Eivind Tjoflot Fjellheim og Cathrine Thomassen Hansen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	169
Byggeår:	1967
Tomt:	35 284 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Halldor Eivind Tjoflot Fjellheim og Cathrine Thomassen Hansen
Befaringsdato:	18.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong, utvendig er det benyttet fasadeplater. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som flat konstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 - 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 - 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 - 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Thomas Ellingsen

Kontaktperson: Thomas Ellingsen

Beliggenhet:

Boligen har sentral beliggenhet i Hetlevikåsen. Fra leiligheten er det kort gåavstand til dagligvarebutikk og det er ca. 15 minutters gange til Vestkanten Storsenter med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Her finner du også Vannkanten med badeland, Iskanten med curlinghall, bowling, treningssenter, bibliotek og flere spisesteder. I nærområdet kan man finne fotballbinge, skateboardpark og benkeplass. Tursti og badeplasser rundt Storavatnet, og det går merkede løyper opp på Lyderhorn. Kort vei til flere idrettsanlegg og fritidstilbud som blant annet Vadmyra idrettsanlegg og Olsvikhallen.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 950 009 012

Navn/foretaksnavn: HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 22.09.1965

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 20m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 1,1m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i felles svalgang og inneholder skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen har skiferstein, badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har panel og malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Lagt nytt laminatgulv på kjøkken og soverommene i 2017.
- Veggpanel på soverom fra 2017.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
6. Etasje	73	0	20	0	73	20
Kjellerbod	0	1	0	0	0	1
SUM BYGNING	73	1	20	0	73	21
SUM BRA	94					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(9,2m²), bad(3,4m²), vaskerom(3,5m²), soverom(10,8m²), soverom(12,4m²), stue(21,2m²), kjøkken(9,2m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(1,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

26/03/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet. Uviss alder på veggflatene, en av veggene er noe nyere.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:**TG 3 1.1.2 Overflate gulv**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Det er benyttet laminatgulv på vaskerommet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på vaskerommet.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Merknader:**TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk**

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato) og støpejernsluk av eldre dato.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller betongkonstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgraderinger innen kort tid.

Støpejernsluk er å anse som utdaterte. Ved høy vannstand i sluket risikerer man lekkasje som følge av manglende tetting i overgangen mellom gulv/sluk.

I plastsluket på vaskerommet er det registrert rustdannelser på skruene som er benyttet i sluk, rustne skruer vil kunne føre til lekkasje.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmar.
Vinduene er fra 1989.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1989.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 20m².

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Skrusikringer er av eldre dato. Det bør påregnes oppgradering av sikringsskapet.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

Som følge av alder på vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på vaskerommet. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik bør det påregnes oppgraderinger innen kort tid.

Støpejernsluk er å anse som utdaterte. Ved høy vannstand i sluket risikerer man lekkasje som følge av manglende tetting i overgangen mellom gulv/sluk.

I plastsluket på vaskerommet er det registrert rustdannelser på skruene som er benyttet i sluk, rustne skruer vil kunne føre til lekkasje.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250063	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Halldor Eivind Tjoflot Fjellheim	Cathrine hansen
Gateadresse	
Hetlevikåsen 20	
Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5173
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	3434045

Document reference: 1505250063

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250063

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250063

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250063

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
halldor eivind tjoflot fjellheim	2c7e8b9d7138302c2cf2ae2 c7a78e539efa81d1c	18.03.2025 17:28:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

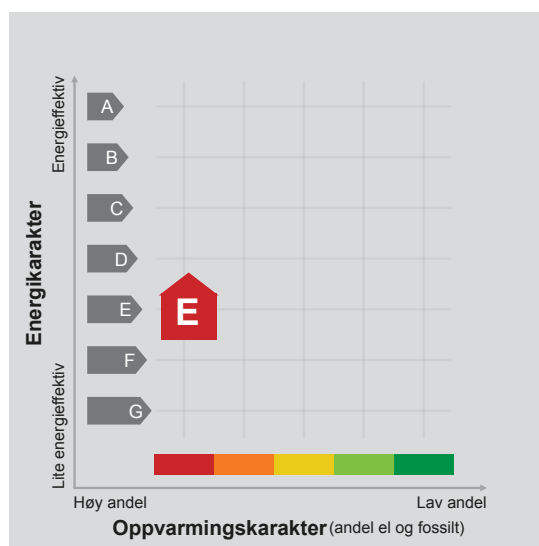
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
cathrine thomassen hansen	4ff22c4da80566332006d9 5d90fcf4c5e8139166	18.03.2025 17:29:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250063

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Hetlevikåsen 20
Postnummer	5173
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727819
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	601f657c-9050-43e0-8195-0b63e359eb91
Dato	08.08.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ANNE-KRISTIN HOLMES BERGERSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

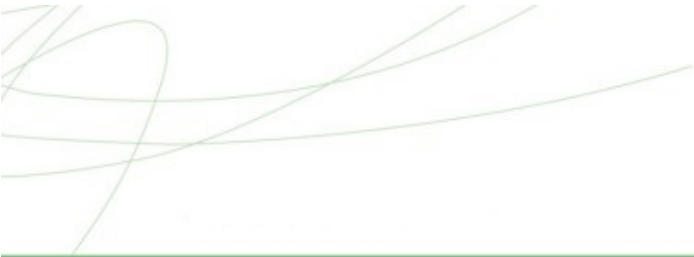
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

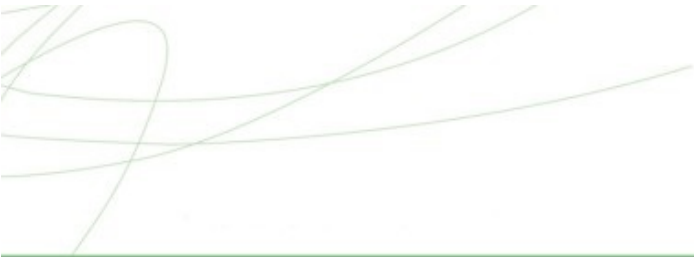
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

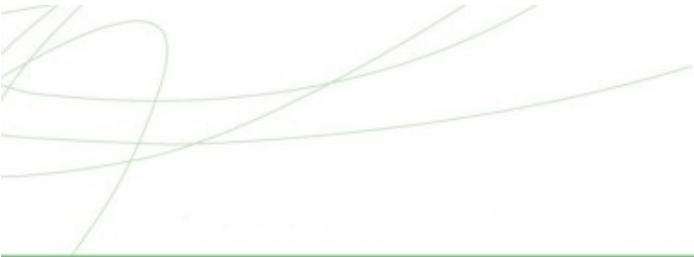
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hellevikåsen 20
Postnummer: 5173
Sted: LODDEFJORD
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0602
Dato: 08.08.2023 8:15:01
Energimerkenummer: 601f657c-9050-43e0-8195-0b63e359eb91

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 124
Bruksnummer: 78
Seksjonsnummer: 0
Festennummer: 0
Bygningsnummer: 139727819

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1965

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	46 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	139,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatterier)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmedelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.1.2018
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett per kvadratmeter	
Romoppvarming	120,1
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	7,4
Pumper	0,5
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	186,8
Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 159 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	202,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 576 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 522 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	14 159 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 159 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nabolagsprofil

Hetlevikåsen 20 - Nabolaget Hetlevikåsen/Peneset - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hetlevikåsen Linje 41	3 min 0.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 10.9 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 236 elever, 14 klasser	19 min 1.3 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	26 min 1.9 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	25 min 1.7 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min 5.8 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	12 min 6.7 km

Ladepunkt for el-bil

Hetlevikstraumen borettslag	19 min
Vadmyra og Vestre Hurtigladere	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

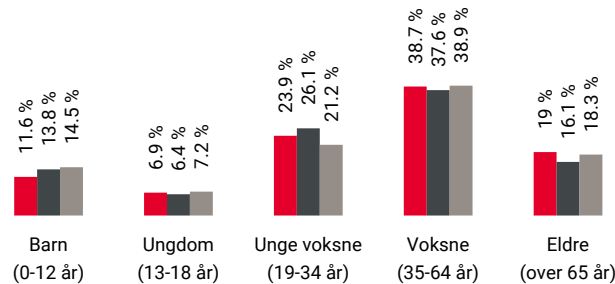
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vadmyra barnehage (0-5 år) 72 barn	20 min 1.4 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år) 56 barn	21 min 1.5 km
Skårungen barnehage (0-5 år) 42 barn	23 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Vadmyra Post i butikk, PostNord	22 min 1.5 km
Joker Vestkanten Søndagsåpent	26 min 1.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

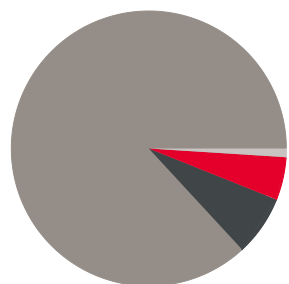
Hetlevikshøyden Borettslag ballbinge 7 min
Ballspill 0.5 km

Vadmyra idrettsanlegg 18 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.2 km

SATS Vestkanten 26 min

MOVA Mathopen 6 min

Boligmasse



5% enebolig
7% rekkehus
86% blokk
1% annet

«Barnevennlig og rolig, men likevel sentralt da det er gåavstand til Vestkanten. Men langt nok unna Vestkanten til at en ikke føler en bor ved et kjøpesenter.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter 26 min

Vitusapotek Vestkanten 26 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
34% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

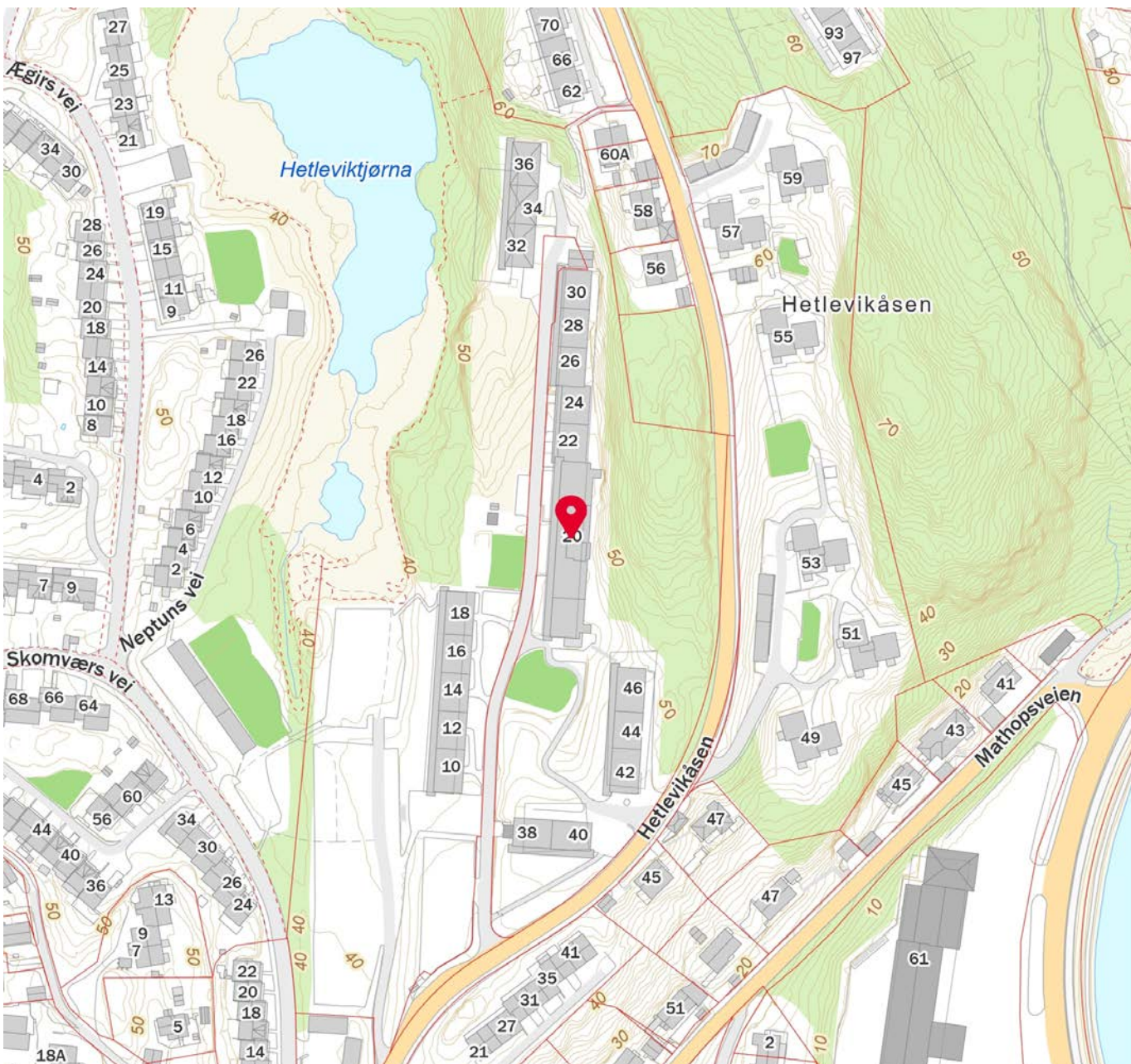
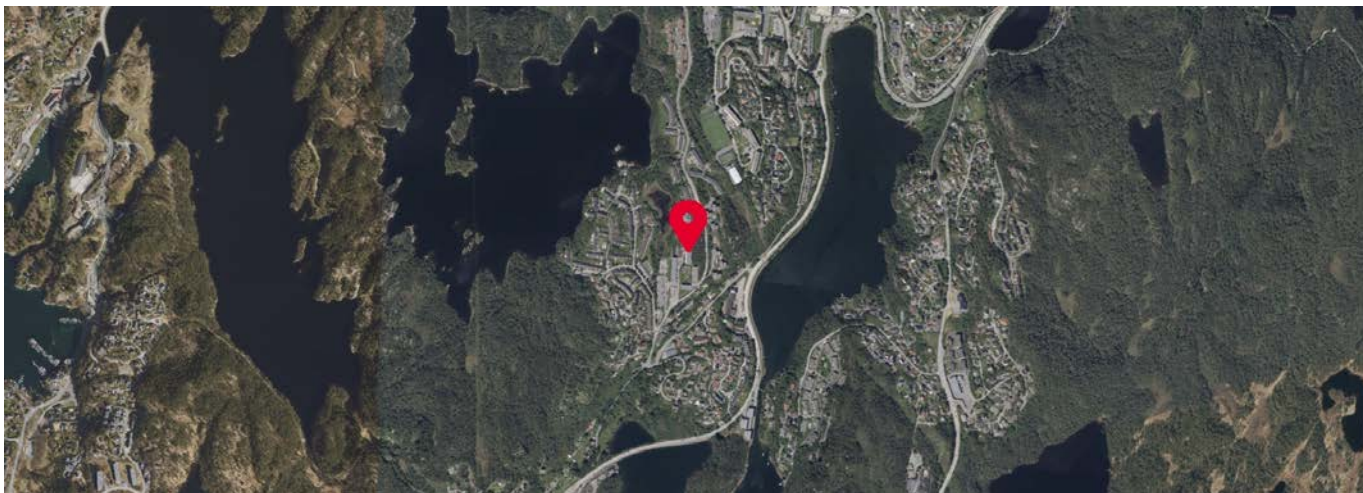


0% 46%

Hetlevikåsen/Peneset
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ORDENSREGLER FOR HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

1. RO OG ORDEN

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

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

Etter klokken 22.00 skal det være ro i laget.

2. LUFTING AV TØY

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

3. LEK/OPPHOLD

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

Ballspill skal ikke foregå mellom blokkene.

4. OPPBEVARING

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

Rømningsveier skal holdes fri for passasje.

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

5. GRILLING

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

6. BRUK AV VASKERIENE

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

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

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

7. HÅNTERING AV AVFALL

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

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

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

8. KJØRING/PARKERING

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

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

9. DYREHOLD

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

10. FASADE/BALKONG

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

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

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

11. Ventilasjon

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

Ordensreglene er sist endret i styremøte 26. mai 2015.

Vedtekter

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

2 1. Innledende bestemmelser

§1-1 Formål

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

§1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

§2-1 Andeler og andelseiere

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

§2-2 Sameie i andel

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

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

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

3. Forkjøpsrett

§3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

§3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

§3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

4. Borett og bruksoverlating

§4-1 Boretten

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

§4-2 Bruksoverlating

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

5. Vedlikehold

§5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater i boligen.
- (2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (4) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseier kan nekte borettslaget adgang til boligen.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15
- (8) Endringer på balkongens overflater skal kun skje med styrets samtykke. Det er tillatt å legge gulv i henhold til borettslagets anbefalinger. Det er ikke tillatt å feste gjenstander på utvendige fasader herunder tidligere yttervegg på balkong, skillevegger og balkongkonstruksjon. Tunge gjenstander som for eksempel badestamper, er ikke tillatt å plassere på balkongene.
- (9) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene. Viser videre til plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

§5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, rullegardiner og lameller på balkong, ytterdører til boligen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

§6-1 Mislighold

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

§6-2 Pålegg om salg

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

§6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

§7-1 Felleskostnader

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

§7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

§8-1 Styret

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

§8-2 Styrets oppgaver

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

§8-3 Styrets vedtak

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

§8-4 Prepresentasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

§9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

§9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsel andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med 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

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

§9-5 Møteledelse og protokoll

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

§9-6 Stemmerett og fullmakt

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

§9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

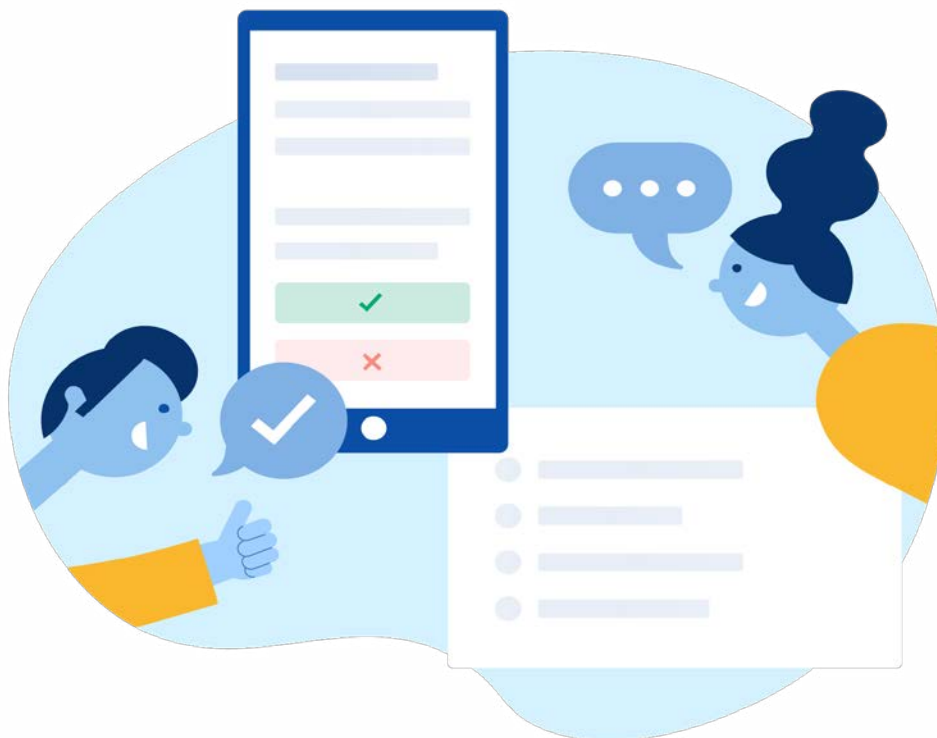
11 . Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§11-1 Vedtektsendringer

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

§11-2 Forholdet til borettslovene

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



Ekstraordinært årsmøte 2022

Hetlevikhøyden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 1. mars - 4. mars 2022

Velkommen til årsmøte i Hetlevikhøyden Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. mars kl. 09:00 og lukker 4. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6120>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Stemmeseddel

Leveres i styrets postkasse, Hetlevikåsen 20 (høyblokken)

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Låneopptak i forbindelse med utskifting av heis

Med vennlig hilsen,

Styret i Hetlevikhøyden Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sunniva Kirkebø og Vivian Rongved Nilsen er valgt.

Sak 3

Låneopptak i forbindelse med utskifting av heis

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det viser seg dessverre at vi må skifte ut heisene i høyblokken pga. alder, slitasje og tilgang til reservedeler.

Styret har fått bistand av BMA Heisteknisk Rådgivning AS til å innhente anbud på nye heiser.

Det ble levert borettslaget 4 ulike anbud fra leverandører. Av disse har styret konkludert sammen med BMA Heisteknisk Rådgivning å gå videre med tilbud fra Otis AS / Ing. Stein Knutsen AS.

Tilbud fra Otis AS / Ing. Stein Knutsen AS + prosjektledelse ved BMA Heisteknisk Rådgivning AS utgjør ca kr 5 000 000 inkl mva.

Oppstart av arbeidet er forventet i slutten av 2022.

Styret foreslår at eksisterende lån i Handelsbanken refinansieres med opplåning kr 5 000 000 til utskifting av heis.

I dag er borettslagets lån i handelsbanken ca kr 67 700 000, etter refinansiering og opplåning vil lånebeløpet bli totalt kr 72 700 000. Lånet vil få pant foran fellesobligasjon.

Lånet har en løpetid på 21 år og 6 mnd og flytende rente 1,74% (pr. 01.01.22)

Det er ikke planlagt økning av felleskostnadene på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Borettslaget godkjenner refinansiering samt opplåning på kr 5 000 000 i Handelsbanken. Etter refinansiering og opplåning vil lånebeløpet bli totalt kr 72 700 000. Borettslaget godkjenner at lånet får sikkerhet (pant) foran fellesobligasjon.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 1.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.03.22

Selskapsnummer: 6120 **Selskapsnavn:** Hetlevikhøyden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sunniva Kirkebø og Vivian Rongved Nilsen er valgt.

☐ For

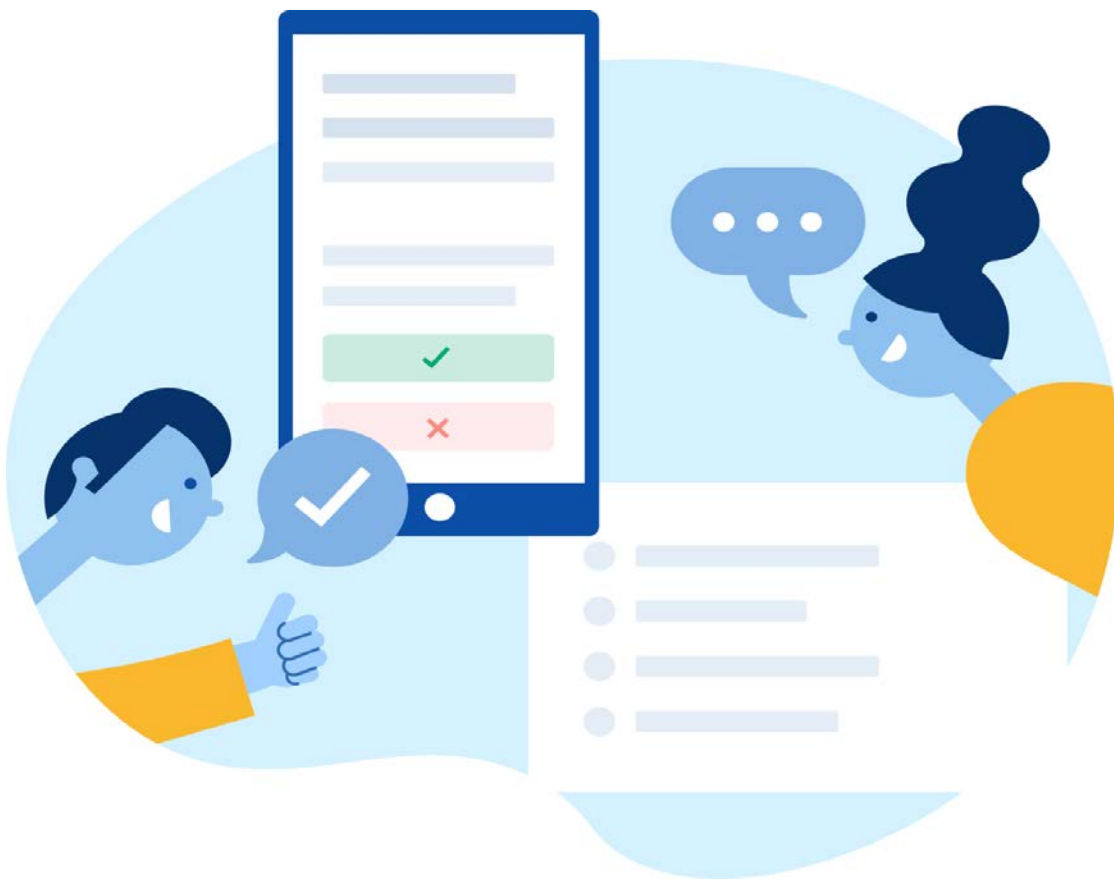
☐ Mot

Sak 3 Låneopptak i forbindelse med utskifting av heis

Borettslaget godkjenner refinansiering samt opplåning på kr 5 000 000 i Handelsbanken. Etter refinansiering og opplåning vil lånebeløpet bli totalt kr 72 700 000. Borettslaget godkjenner at lånet får sikkerhet (pant) foran fellesobligasjon.

☐ For

☐ Mot



Årsmøte 2023

Hetlevikhøyden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2023

Selskapsnummer: 6120



Velkommen til årsmøte i Hetlevikhøyden Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6120>

Det holdes også et frivillig møte 3. mai kl. 18:00 , Grendahuset i Lyderhorn Borettslag.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analog stemme - skriftlig stemme.

Vi anbefaler at alle stemmer digitalt på Vibbo. Dersom du ikke har anledning til å stemme digitalt kan vedlagte stemmeseddel benyttes. Stemmeseddel kan innleveres i styrets postkasse (nr 20) innen 06.05.2023 klokken 09.00.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fjernavlest måling av forbruksvann til varmtvann og oppvarming.
6. Endring av husordensregel 5 – «Grilling»
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Hetlevikhøyden Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sunniva Kirkebø og Vivian Rongved Nilsen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6120 Hetlevikhøyden BRL - Årsrapport med årsregnskap 2022_1.pdf
 2. 6120 Revisjonsberetning 2022.pdf
 3. A4 annonse Gir tilbake 2021-2022.pdf
-

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fordelingen er vedtatt på grunnlag av fast honorar ut i fra styreverv + møtehonorar for antall styremøter og andre møter eller kurs på vegne av borettslaget. Honorar for styreverv og møte er sist endret 2016*.

Honorarfordeling:

Styreleder, Thomas Ellingsen: kr. 80 900

Nestleder, Espen Kaspersen: kr. 56 050

Sekretær, Rachel Tvedt: kr. 39 500

Styremedlem, John Aarethun: kr. 31 750

Styremedlem, Sunniva Minge: kr. 29 150

Varmedlem, Liljan Myhr: kr. 13 500

Varmedlem, Josefine Lea Willesvik: kr. 10 250

Totalt kr. 261 100

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 261 100,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 261 100,-

Sak 5

Fjernavlest måling av forbruksvann til varmtvann og oppvarming.

Forslag fremmet av:

Matthew Dowson

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnader i Hetlevikåsen. Det gir en del gevinster, slik jeg ser det. Eksempelvis vil det være mulighet til å forhandle om energiavtaler, det vil være færre varmtvannsberedere (med mulighet for lekkasjer), man kan variere energikilde (strøm/olje/fjernvarme) etter pris, beboere slipper å måtte oppgradere det elektriske anlegget for å takle økt forbruk med elektriske ovner og varmtvannsberedere i hver leilighet blant annet.

Imidlertid er det også noen ulemper med fellesvarme og varmtvann om man, som idag, ikke måler forbruket. Det gir ingen incentiv til sparing fordi det den enkelte beboer eventuelt gjør av sparetiltak ikke kan måles. I tillegg vil det i samme type leilighet kunne være forskjellig antall beboere, med forskjellig energiforbruk som resultat. Noen beboere vil for eksempel kanskje betrakte innglasset altan som en del av boarealet og benytte fellesvarme til å varme opp areal som ikke er isolert. Leiligheter på samme areal kan ha forskjellig antall beboere, noe som gir forskjellig forbruk av vann, både kaldt og varmt. Noen beboere vil kanskje også tilbringe varierende tid i leiligheten, enten i forbindelse med arbeid, ferie eller kortere/lengre opphold annetsteds.

Tidligere var Norge kjent for å ha billig energi. Den tid er forbi grunnet diverse avtaler som er inngått av myndighetene, økt forbruk generelt og at kraftmarkedet nå er markedsbasert. Det er liten grunn til å tro at vi noengang kommer til å ha billig energi tilgjengelig. Tvert imot, alt tyder på at prisen vil øke og tidels betydelig. Da energi var billig var gjerne forbruket og kostnadene forbundet med forbruk mindre betydelige for den enkeltes økonomi. Nå er situasjonen annerledes.

For å kunne fordele kostnadene rettferdig må energiforbruket kunne måles. Det gjorde man også her i Hetlevikåsen tidligere, så det er ikke noe nytt fenomen. Såvidt meg bekjent ble dette, når det gjelder radiatorvarme, gjort mekanisk med en slags temperaturføler som hang på radiatorene. Over tid viste måleren ved hjelp av en farget søyle hvor mye energi som var blitt brukt i hver radiator. Disse målerne ble avlest med visse mellomrom og kostnader fordelt til beboerne. Det medførte at noen måtte inn i hver leilighet for å lese av, noe som etter det jeg forstår, og skjønner, medførte en del klaging fra beboere.

Nå finnes det imidlertid forbruksmålere som direkte måler forbruket av vann, både til radiator eller forbruksvann (kjøkken, dusj) og melder dette inn trådløst i sanntid. Det muliggjør en nøyaktig fordeling av kostnadene fordelt på den enkelte forbruker. Det gjør også at det blir mulig å følge med og eventuelt justere forbruket, med andre ord et incentiv til spare. Forbruket blir tilgjengelig i app og på nettside. Slik det er nå er det umulig for den enkelte beboer både å vite hva energiforbruket man har koster og å påvirke kostnadene.

Det er ikke lenger slik at Norge kan bestemme selv hva man ønsker å gjøre. Vi er en del av EØS og der er det etter det jeg forstår lovverk som også Norge må forholde seg til.

På eget initiativ har jeg undersøkt litt i markedet og etter det jeg kan se er det i alle fall to aktører her i Norge som driver med fjernavlest forbruksdata, Insta og Techem. Det finnes etter det jeg forstår både avlesning av forbruksvann, kaldt og varmt, og varmtvann til radiator. Begge disse aktører har allerede et samarbeid med OBOS for avregning mot beboere i borettslag som har fjernavlest måling av forbruksvann og vann til oppvarming.

Jeg har prøvd å finne ut hvilke ulemper og fordeler fjernavlest måling av forbruksvann og vann til oppvarming har. Her er det jeg kan komme på:

Ulemper ved fjernavlesning av forbruksvann og oppvarmet vann til oppvarming:

1. Installasjon av nødvendig utstyr vil ha en kostnad.
2. Avregning for den enkelte beboer sitt forbruk vil ha en kostnad.

Man vil gjerne måtte skille kostnader for «infrastruktur», eksemplevis i form av nye beredere, vedlikehold av rørsystem, pumper etc., fra kostnader knyttet til forbruk. På samme måte som ved strømforbruk vil ikke det at man har null forbruk bety at man ikke vil måtte betale noe. Infrastrukturen som gjør det mulig å få forbruksvann og vann

3. til oppvarming vil måtte dekkes. Det blir en slags «nettleie».

Fordeler ved fjernavlesning av forbruksvann og oppvarmet vann til oppvarming:

1. Kostnadene for forbruk vil bli rettferdig fordelt.
2. Den enkelte beboer vil til enhver tid ha full oversikt over kostnader.
3. Den enkelte beboer vil ha et incentiv til å spare om ønskelig/nødvendig.

Den enkelte beboer vil ha mulighet til å påvirke egne kostnader til oppvarming og forbruksvann.

Om forbruket av energi til å varme opp vann går ned, som det etter det jeg forstår vil gjøre, vil også felleskostnader, som mengden energi som trengs til å pumpe vann rundt

5. i borettslaget, også kunne reduseres.
6. Mindre energibruk vil også være positivt for miljøet i sin helhet.

Slik jeg ser det bør man sette igang med forbruksmåling så snart som mulig. Måten felleskostnader til forbruksvann og oppvarming har i mange år vært urettferdig. Om man trekker en parallell til strømforbruk så ville neppe mange gå med på at strømforbruket til hele borettslaget skulle kun måles av en sentral måler og så fordeles etter areal på leilighetene uten å ta hensyn til hvor mange beboere som hadde tilhold i hver leilighet og hvilket forbruk den enkelte hadde.

Styrets innstilling

Styret har utredet muligheten for å fjern avlese forbruk på varmtvann og oppvarming.

I tillegg er det innhentet tilbud på etablering av fjernavlesning og administrasjon i forhold til avregning. Tilbud er innhentet fra Ista og Techem som begge har et gode rutiner i forhold Obos når det gjelder avregning.

Det er fullt mulig å installere fjernavlesning både på varmtvann og varme. I vurderingen må installasjonskostnader og administrasjonskostnadene legges til grunn om det er økonomisk regningssvarende for andelseierne.

Installasjon av fjernavlesning av varmtvann vil ha en kostnad på kr. 3 500 000,-.
Pr. andel vil dette være ca kr 15 000,- pluss eventuelt prisstigning og uforutsette

kostnader. Styret anser kostnaden som vesentlig og vil ikke anbefale en installasjon av fjernavlesning på varmt vann på nåværende tidspunkt.

For avlesning av varme/radiatorer er det innhentet tilbud fra Ista og Techem som har henholdsvis installeringskostnader på kr. 239 601 og 339 827.

Tilbud fra Ista på administrasjon/vedlikehold er kr. 165 757. Pr andel utgjør dette kr 779. i årlige kostnader ved en avregning.

Tilbud fra Techem for administrasjon / vedlikehold er kr. 142 740. Pr andel utgjør dette kr 610. i årlige kostnader ved en avregning .

Styret har vurdert kostnadene med installering av fjernavlesning og administrasjon opp mot gjennomsnittlig kostnad for andelene i borettslaget. I grunnlaget for beregningene er det stipulert en energikostnad på kr 1 500 000. som skal fordeles på andelseierne. Fordelt etter nøkkel vil gjennomsnittlig kostnad være kr. 5 495 pr år. Administrasjons kostnadene pr andel vil være kr 610 / 779 avhengig av hvilken leverandør som velges.- Dvs at andelseier må først bespare ca 12 % forbruk på varme fra radiatorene før de selv nyter godt av besparelsen. Det er da ikke tatt hensyn til installasjonskostnaden.

Styret anbefaler at andelseier stemmer mot forslag om installering av fjernavlesning av radiatorer og varmtvann. Dette begrunnes med at kostnadene med å etablere ordningen sammen med årlige administrasjonskostnader er for høy i forhold til besparelse for andelseierne.

Forslag til vedtak

Igangsett med forbruksmåling så snart som mulig.

Sak 6

Endring av husordensregel 5 – «Grilling»

Forslag fremmet av:

Øyvind Øverland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra andelseier Øyvind Øverland om endring av husordensregel 5, som omhandler grilling på balkongen.

Bakgrunn for andelseiers forslag til vedtak:

Altan skal ikke brukes som kjøkken. Dette fordi det ikke er tett mellom etasjeskillene og medfører at naboer blir utsatt for sterk krydderlukt fra matlagingen. Om sommeren må en kunne akseptere bruk av grill siden det ikke er noe problem å holde vinduer åpne for lufting i perioden mai til september. I øvrig del av året er dette ikke mulig og naboer utsettes for plager ved sterk krydderlukt fra matlagingen. Det er kjøkken med kullfilter som skal brukes til daglig matlaging. Dessuten er soverom ut mot altan og vindu må lukkes for å unngå lukt i leiligheten mens det stekes på altanen året rundt. Det er en plage når det står på nesten daglig,

Styrets innstilling

Styret tok kontakt med juridisk avdeling i OBOS for en juridisk vurdering av innkommet forslag.

Styret velger å referer til tilbakemeldingen fra juridisk avdeling:

Borettslagsloven innehar ingen regler som omhandler grilling eller lignende bruk. Det er derfor opp til borettslaget å bestemme regler for grilling på balkongen. I gjeldende husordensregler er grilling bestemt tillatt, men kun ved bruk av elektrisk- eller gassgrill.

Det blir derfor et spørsmål om endring av husordensreglene. I borettslag kan styret fastsette husordensregler, jf. borettslagsloven § 5-11 (4), men vi anbefaler at dette spørsmålet behandles på generalforsamlingen slik at alle gis mulighet til å få uttale seg om hvorvidt det er ønskelig med en slik regulering av bruken.

Borettslagslovens regler om at bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte vil gjelde, også for grilling. Slik jeg forstår andelseier i dette tilfellet, mener han at grillosen og lukten er til sjenanse, og ettersom det grilles hele året, er ikke sjenansen begrenset kun til sommerhalvåret. Det vil være viktig at alle tar hensyn til hverandre.

Vi vil anbefale at vedkommende andelseier gjøres oppmerksom på forholdet, og eventuelt se på muligheter for at forholdene kan bedres, f.eks. gjennom flytting av grillen.

Styret støtter seg på disse vurderingene, og anbefaler generalforsamlingen og avvise forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Endring av ordensregel nr 5. Grilling kun tillatt i sommerhalvåret, mai til september.

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har behandlet innstilling til valg av tillitsvalgte.

Følgende verv skal velges:

- To styremedlemmer for 2 år.
- To varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt følgende:

- Styremedlem 2 år: John Aleksander Aarethun, gjenvalg
- Styremedlem 2 år: Vidar Daatland
- Varamedlem 1 år: Siri May Greve Løberg
- Varamedlem 1 år: Charlotte Tefre

Motkandidater:

- Styremedlem 2 år: Espen Kaspersen

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Kaspersen

Har vært styremedlem siden 2017 derav de siste fire år som nestleder. Bor i borettslaget med min samboer og jeg synes arbeid som styremedlem har vært givende. Har lært mye om hvordan en forvalter et borettslag.

Jeg jobber for at vi skal trives, bo trygt og at vi er et attraktiv borettslag å bo i og har aktivt deltatt på sosiale sammenkomster i laget. Er representant i Loddefjordutvalget. Et utvalg som jobber for å fremme Loddefjord og nærmiljøet rundt. Som styremedlem har jeg deltatt på nødvendige kurs. Nå for tiden jobber borettslaget med en mer energieffektiv løsning for oppvarming av varmtvann. Dette er noe jeg synes er spennende. Målet er å redusere strømforbruket til borettslaget.

- John Aleksander Aarethun

Jeg har vært styremedlem de siste 4 årene og har opparbeidet meg god forståelse for hvordan man skal drifte Hetlevikhøyden borettslaget på en god, sikker og økonomisk måte. Er også kurset i de forskjellige oppgavene et styremedlem har. Som styremedlem trives jeg veldig godt og ønsker å fortsette å bidra positivt i styret.

Jeg har bodd i Bergen Vest nesten hele livet, tilsammen over 20 år i borettslaget. For tiden sitter jeg også som representant i Loddefjordutvalget, utvalget jobber aktivt for

å bedre nærmiljøet i bydelen.

Til daglig jobber jeg som mekaniker i Forsvaret på Haakonvern, der har jeg vært siden 2010.

Jeg er også eneste representant boende i lavblokk.

- **Vidar Daatland**

Har inngående kjennskap til borettslaget, nesten to tiårs dugnad for lokalmiljøet og er høyt utdannet innen kommunikasjon, innovasjon og samband. Stort nettverk gjennom Kristiania-jobben som ansvarlig for nettverksbygging i Bergen. Lang erfaring som daglig leder og redaktør i pressen, samt fra forsvaret. Gjør det jeg kan for å utgjøre en positiv forskjell for folk.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Charlotte Tefre**

- **Siri-May Greve-Løberg**

Jeg liker å være en aktiv medlem der jeg bor. Jeg liker å delta å være aktiv der jeg bor. I siste borettslag satt jeg 6 år som nestleder. Jeg føler jeg kan være en god medlem her også. Jeg har bodd her 3 år og føler meg veldig en del av dette fellesskapet.

Vedlegg

1. 6120 Hetlevikhøyden Borettslag - Innstilling fra valgkomite.PDF

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Valgkomiteen har innstilt følgende:

Delegat til OBOS generalforsamling: Håkon Vatne

Vara for delegert til OBOS generalforsamling: Morten Monsen

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Håkon Vatne

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Morten Monsen
-

Sak 9

Valg av Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Monica Hartvigsen
 - Morten Monsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Ellingsen	Sandslimarka 271
Styremedlem	John Aleksander Aarethun	Hetlevikåsen 34
Styremedlem	Espen Kaspersen	Hetlevikåsen 20
Styremedlem	Sunniva Minge	Hetlevikåsen 20
Styremedlem	Rachel Tvedt	Hetlevikåsen 305 A
Varamedlem	Liljan Myhr	Hetlevikåsen 28
Varamedlem	Josefine Lea Willesvik	Hetlevikåsen 20

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Martin Lysvold	Hetlevikåsen 24
Varadelegert	
Sunniva Lund Kirkebø	Hetlevikåsen 46

Valgkomiteen

Monica Hartvigsen	Hetlevikåsen 20
Morten Monsen	Hetlevikåsen 30

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hetlevikhøyden Borettslag

Borettslaget består av 234 andelsleiligheter.
Hetlevikhøyden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950009012, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 78

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hetlevikhøyden Borettslag har 1 ansatte som er vaktmester. Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i perioden. Arbeidsmiljøet ansees å være godt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Det er i den siste perioden blitt avholdt 8 styremøter der også varamedlemmene er blitt innkalt. Styret har pr. 23.03.23 i styremøtene behandlet ca. 106 saker.

Det har også vært avholdt møter og befaringer med våre samarbeidspartnere eller leverandører, og styremedlemmene har deltatt på kurs i regi av OBOS. Vi er også representert med 2 medlemmer fra styret i Loddefjord utvalget.

Styret har brukt en del av tiden på vanskelige saker knyttet til beboere og forberedelse til årets generalforsamling. Styret har også sammen med driftsleder hatt høyt søkelys på oppfølging av prosjektet for utskifting av heisene i høyblokken. Fremdriften i prosjektet er i rute og i henhold til vedtatt kostnadsramme.

Det er i 2022 og 2023 bevisst forsøkt å holde et lavt aktivitetsnivå på drift og vedlikehold. Styret ønsker å bygge opp egenkapital for større fremtidige prosjekter som for eksempel kan bidra til å senke vårt strømforbruk. Styret og driftsleder med støtte fra Enova har fått gjennomført en ekstern energianalyse i borettslaget. Det blir i denne rapporten blant annet anbefalt at borettslaget investerer i flere jordvarmeanlegg tilsvarende det som er blitt gjort i F-blokk. Styret og driftsleder vil jobbe videre med dette arbeidet i 2022.

Styret ønsker å rette en spesiell takk til Charlotte Tefre og Matthew Dawson som har arrangert nabotreff. Dette har vist seg å være et populært tiltak blant våre beboere. Styret støtter økonomiske utgifter knyttet til dette.

Videre arrangerte styret St. Hansfeiring sammen med styret i Vestre Hetlevik. Dette var meget populært tiltak blant våre «små» beboere i borettslaget. Det ble leid inn hoppeslott og diverse andre aktiviteter og mulighet til å spise så mange pølser og slush som de ønsket. Det ble om kvelden invitert til samling for de litt «større» beboerne.

Etter ønske fra beboere på fjorårets generalforsamling har det blitt arrangert åpent styrekontor 1 gang i måneden. På bakgrunn av få eller ingen henvendelser velger vi å avslutte dette tilbudet i februar 2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene var kr. 16 994 206. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt inntekt på automatpenger.

Driftskostnadene var kr. 12 658 844. Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente i 2022.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 531 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter heiser, fasadevask og beskjæring av trær.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022 men har budsjettert kr 2 380 000 for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hetlevikhøyden Borettslag.

Lån

Hetlevikhøyden Borettslag har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar til OBOS er budsjettert til kr.302 000 for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 og vil bidra til å øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 009 012, KUNDENR. 6120

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 368 307	2 726 842	2 368 307	7 550 791
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 655 598	2 362 610	2 705 040	287 040
Tilbakeføring av avskrivning	15	54 441	52 874	20 000	20 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-183 420	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	72 010 537	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-69 653 837	-2 590 599	-2 456 000	-2 143 000
Innsk. øremerk. bankkto		115 745	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 182 484	-358 535	269 040	-1 835 960
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 550 791	2 368 308	2 637 347	5 714 831

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 676 564	4 478 313
Kortsiktig gjeld	-1 125 773	-2 110 005
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 550 791	2 368 308

HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 009 012, KUNDENR. 6120

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 808 916	15 997 271	16 809 000	17 511 000
Ladeinntekter EL-bil		63 610	93 559	60 000	0
Andre inntekter	3	121 680	231 287	80 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 994 206	16 322 117	16 949 000	17 601 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-741 723	-750 234	-844 700	-842 500
Styrehonorar	5	-265 000	-268 250	-275 000	-275 000
Avskrivninger	15	-54 441	-52 874	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-14 976	-14 665	-15 100	-15 800
Forretningsførerhonorar		-286 655	-279 665	-287 000	-302 000
Konsulenthonorar	7	-128 648	-7 609	-10 000	-40 000
Kontingenter		-46 800	-47 300	-47 300	-47 300
Drift og vedlikehold	8	-3 994 678	-4 009 904	-3 060 000	-4 531 000
Forsikringer		-381 255	-351 800	-380 500	-420 000
Kommunale avgifter	9	-2 671 508	-2 565 987	-2 695 000	-2 811 000
Energi/fyring	10	-1 660 222	-2 999 372	-2 980 000	-2 380 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 407 180	-613 331	-1 450 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	11	-1 005 758	-913 014	-870 000	-1 063 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 658 844	-12 874 005	-12 934 600	-14 197 600
DRIFTSRESULTAT		4 335 362	3 448 112	4 014 400	3 403 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 885	852	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-1 696 649	-1 086 355	-1 311 360	-3 118 360
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 679 764	-1 085 503	-1 309 360	-3 116 360
ÅRSRESULTAT		2 655 598	2 362 610	2 705 040	287 040
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 655 598	2 362 610		

HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 009 012, KUNDENR. 6120

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	87 473 229	87 473 229
Tomt		325 200	325 200
Andre varige driftsmidler	15	152 262	206 703
Miljøbankkonto, øremerket		252 123	0
SUM ANLEGGSMIDLER		88 202 814	88 005 132
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		54 290	0
Forskuddsbetalte kostnader		70 963	133 298
Andre kortsiktige fordringer	16	7 642	6 816
Driftskonto OBOS-banken		8 112 256	3 923 979
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 206	19 958
Sparekonto OBOS-banken		411 207	394 261
SUM OMLØPSMIDLER		8 676 564	4 478 313
SUM EIENDELER		96 879 378	92 483 445

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 234 * 100	23 400	23 400
Opptjent egenkapital	22 275 265	19 619 667
SUM EGENKAPITAL	22 298 665	19 643 067

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	70 018 973	67 662 273
Borettsinnskudd	18	3 068 100	3 068 100
Avsetning bomiljøtiltak	19	367 868	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 454 941	70 730 373

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 010 264	1 288 726
Skyldige offentlige avgifter	20	41 391	41 785
Påløpte renter		14 349	5 895
Annen kortsiktig gjeld	21	59 769	773 599
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 125 773	2 110 005

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 879 378	92 483 445
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	93 068 100	107 838 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 23.03.2023
Styret i Hetlevikhøyden Borettslag

Thomas Ellingsen /S/

John Aleksander Aarethun /S/

Espen Kaspersen /S/

Sunniva Minge /S/

Rachel Tvedt /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 033 676
Tv-anlegg	1 401 192
Oppvarming	1 107 288
Renhold	266 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 808 916

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	89 780
Leieinntekter	21 400
Nettinnbetalinger	10 500
SUM ANDRE INNTEKTER	121 680

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-491 679
Overtid	-6 395
Påløpte feriepenger	-59 769
Fri bil, tlf etc.	-7 968
Fri bolig	-13 680
Bompenger	-1 694
Naturalytelser speilkonto	21 852
Arbeidsgiveravgift	-127 727
Pensjonskostnader	10 563
Pensjonskostnader innskudd	-60 738
AFP-pensjon	-11 221
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-300
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Gruppeliv/ulykke	-204
Refusjon sykepenger	13 586
Arbeidsklær	-3 741

SUM PERSONALKOSTNADER -741 723

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 265 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 950, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 976.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 648
Bma Heisteknisk Rådgivning AS	-92 250
SUM KONSULENTHONORAR	-128 648

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-532 440
Drift/vedlikehold VVS	-455 709
Drift/vedlikehold elektro	-89 273
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-602 758
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 950
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 071 951
Drift/vedlikehold brannsikring	-129 100
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-43 029
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 554
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 174
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 739

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 994 678
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-652 183
Vann- og avløpsavgift	-1 216 208
Renovasjonsavgift	-803 118

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 671 508
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-319 100
Andre fyringskostnader	-1 341 122

SUM ENERGI / FYRING	-1 660 222
----------------------------	-------------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 969
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-116 855
Diverse leiekostnader/leasing	-32 223
Verktøy og redskaper	-8 577
Telefon-/kontormaskiner	-949
Driftsmateriell	-50 945
Vakthold	-14 095
Renhold ved firmaer	-335 140
Snørydding	-178 687
Andre fremmede tjenester	-51 870
Kontor- og datarekvisita	-1 790
Trykksaker	-1 413
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 740
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 950
Andre kontorkostnader	-110 675
Telefon/bredbånd	-3 828
Telefon, annet	-3 535
Porto	-2 560
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 747
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 033
Bank- og kortgebyr	-4 232
Velferdskostnader	-45 947

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 005 758
----------------------------------	-------------------

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 270
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 615

SUM FINANSINNTEKTER	16 885
----------------------------	---------------

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (1)	-1 392 020
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (2)	-304 629

SUM FINANSKOSTNADER	-1 696 649
----------------------------	-------------------

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1965	15 757 246
Rehab. Fasade og utvidelse av nye balkonger 2008-2011	71 381 965
Nye parkeringsplasser 2011	334 019
SUM BYGNINGER	87 473 229

Tomten ble kjøpt i 1965

Gnr.124/bnr.78

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2019	58 279	
Avskrevet tidligere	-46 947	
Avskrevet i år	-11 331	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2018	18 750	
Avskrevet tidligere	-18 749	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2012	19 145	
Tilgang 2017	22 236	
Avskrevet tidligere	-41 380	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2015	51 851	
Avskrevet tidligere	-51 850	
		1
Sammenleggbare bord		
Tilgang 2018	18 725	
Avskrevet tidligere	-18 724	
		1
Inventar		
Tilgang 2019	32 131	
Avskrevet tidligere	-17 136	
Avskrevet i år	-6 426	
		8 569
Møbler		
Tilgang 2011	254 833	
Tilgang 2012	20 974	
Avskrevet tidligere	-275 805	
		2

TV		
Tilgang 2021	183 420	
Avskrevet i år	-3 057	
Avskrevet i år	-36 684	
		143 679
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2017	160 404	
Tilgang 2018	165 237	
Avskrevet tidligere	-325 640	
		1
Tilgang 2014	183 363	
Avskrevet tidligere	-183 362	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2012	144 166	
Tilgang 2013	216 249	
Tilgang 2015	65 375	
Avskrevet tidligere	-425 786	
		4
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		152 261
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-54 441

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeri desember 2022	7 642
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 642

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handesbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,84 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2008	-90 428 990
Nedbetalt tidligere	22 766 717
Nedbetalt i år	67 662 273

0

Handesbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,74 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2022	-72 010 537
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	1 991 564

-70 018 973

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-70 018 973
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1965	-3 068 100
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-3 068 100
----------------------------	-------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-367 868
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-367 868
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20 206
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 185
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-41 391
---	----------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-59 769
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-59 769
-----------------------------------	----------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 068 100
-----------------	-----------

Pantelån	70 018 973
----------	------------

TOTALT	73 087 073
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	87 473 229
-----------	------------

Tomt	325 200
------	---------

TOTALT	87 798 429
---------------	-------------------

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600686. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering 2022 – 2023

2022	Brannslukningsapparater og røykvarslere	Det er delt ut nye brannslukningsapparater og røykvarslere til alle andelseierne.
2022	Nytt ladeanlegg for elbiler	Det bygget nytt og større ladeanlegg for elbiler i samarbeid med Ohmia.
2022	Inngangspartier lavblokk	Alle inngangene har fått automatiske døråpnere og nye lys. Tak er dekket med steniplate.
2022	Utskifting av gamle avløpsrør i høyblokk	Gamle avløpsrør i blindkjeller under høyblokk er blitt skiftet
2022-2023	Nye heiser i høyblokk	Arbeid med utskifting av heisene i høyblokk pågår ennå. Forventet ferdigstillelse mai 2023.
2023	Fasadevask	Fasadevask av alle blokkene ved bruk av drone.

Til generalforsamlingen i Hetlevikhøyden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Hetlevikhøyden Borettslag** som viser et overskudd på kr 2 655 598. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 31. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Ditt boligselskap har mottatt støtte!



Gir tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake?
Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt **98 prosjekter**
rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås: Ikke på valg

Navn: Thomas Ellingsen

Adresse: Sandslimarka 271, 5254 Sandsli

E-post: thomas@ellingsen.no

telefon 91857100

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Rachel Tvedt

Adresse: Hetlevikåsen 32, 5173 Loddefjord

E-post: racheltvedt84@gmail.com

telefon 40603279

Navn: Sunniva Minge

Adresse: Hetlevikåsen 20, 5173 Loddefjord

E-post: sunniva_m@hotmail.com

telefon 48156152

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: John Aleksander Aarethun

Adresse: Hetlevikåsen 34, 5173 Loddefjord

E-post: johnaleksander@hotmail.com

telefon 47852281

Navn: Vidar Daatland

Adresse: Hetlevikåsen 20, 5173 Loddefjord

E.post: vdaatland@gmail.com

telefon 41346817

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Siri May Greve Løberg

Adresse: Hetlevikåsen 42, 5173 Loddefjord

E-post: sirimaygreveloberg@gmail.com

telefon 92829915

Navn: Charlotte Tefre

Adresse: Hetlevikåsen 20, 5173 Loddefjord

E-post: lottis280@hotmail.com

telefon 92614978

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Håkon Vatne

Adresse: Hetlevikåsen 20, 5173 Loddefjord

E-post: hakon.vatne@knowit.no telefon 92241930

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Morten Monsen

Adresse: Hetlevikåsen 30, 5173 Loddefjord

E-post: fluen333@gmail.com telefon 91385739

D. Som valgkomite foreslås:

Navn: Monica Hartvigsen

Adresse: Hetlevikåsen 20, 5173 Loddefjord

E-post: monicahartvigsen@gmail.com telefon 92828965

Navn: Morten Monsen

Adresse: Hetlevikåsen 30, 5173 Loddefjord

E-post.: fluen333@gmail.com

Kandidater som stiller som motkandidat til styremedlem er følgende:

Navn: Espen Kaspersen

Adresse: Hetlevikåsen 20, 5173 Loddefjord

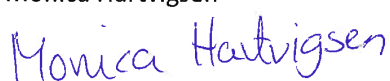
E-post: epka900@gmail.com telefon 45866619

Valgkomiteen 20 mars 2023

Morten Monsen



Monica Hartvigsen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 3.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.05.23

Selskapsnummer: 6120 **Selskapsnavn:** Hetlevikhøyden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Sunniva Kirkebø og Vivian Rongved Nilsen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr. 261 100,- ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fjernavlest måling av forbruksvann til varmtvann og oppvarming. Igangsett med forbruksmåling så snart som mulig. ☐ For ☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 6 Endring av husordensregel 5 – «Grilling»

Endring av ordensregel nr 5. Grilling kun tillatt i sommerhalvåret, mai til september.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Espen Kaspersen

☐ John Aleksander Aarethun

☐ Vidar Daatland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Charlotte Tefre

☐ Siri-May Greve-Løberg

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Håkon Vatne

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Morten Monsen

Sak 9 Valg av Valgkomite

Medlem (kun 2 skal velges)

☐ Monica Hartvigsen

☐ Morten Monsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2023 for Hetlevikhøyden Borettslag

Organisasjonsnummer: 950009012

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. mai kl. 09:00 til 6. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 3. mai 2023, Grendahuset i Lyderhorn Borettslag.

Antall stemmeberettigede som deltok: 102.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Sunniva Kirkebø og Vivian Rongved Nilsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **15**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Fordelingen er vedtatt på grunnlag av fast honorar ut i fra styreverv + møtehonorar for antall styremøter og andre møter eller kurs på vegne av borettslaget. Honorar for styreverv og møte er sist endret 2016*.

Honorarfordeling:

Styreleder, Thomas Ellingsen: kr. 80 900
Nestleder, Espen Kaspersen: kr. 56 050
Sekretær, Rachel Tvedt: kr. 39 500
Styremedlem, John Aarethun: kr. 31 750
Styremedlem, Sunniva Minge: kr. 29 150
Varamedlem, Liljan Myhr: kr. 13 500
Varamedlem, Josefine Lea Willesvik: kr. 10 250

Totalt kr. 261 100

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 261 100,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 261 100,-

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fjernavlest måling av forbruksvann til varmtvann og oppvarming.

Fremmet av: Matthew Dowson

Varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnader i Hetlevikåsen. Det gir en del gevinster, slik jeg ser det. Eksempelvis vil det være mulighet til å forhandle om energiavtaler, det vil være færre varmtvannsberedere (med mulighet for lekkasjer), man kan variere energikilde (strøm/olje/fjernvarme) etter pris, beboere slipper å måtte oppgradere det elektriske anlegget for å takle økt forbruk med elektriske ovner og varmtvannsberedere i hver leilighet blant annet.

Imidlertid er det også noen ulemper med fellesvarme og varmtvann om man, som idag, ikke måler forbruket. Det gir ingen incentiv til sparing fordi det den enkelte beboer eventuelt gjør av sparetiltak ikke kan måles. I tillegg vil det i samme type leilighet kunne være forskjellig antall beboere, med forskjellig energiforbruk som resultat. Noen beboere vil for eksempel kanskje betrakte innglasset altan som en del av boarealet og benytte fellesvarme til å varme opp areal som ikke er isolert. Leiligheter på samme areal kan ha forskjellig antall beboere, noe som gir forskjellig forbruk av vann, både kaldt og varmt. Noen beboere vil kanskje også tilbringe varierende tid i leiligheten, enten i forbindelse med arbeid, ferie eller kortere/lengre opphold annetsteds.

Tidligere var Norge kjent for å ha billig energi. Den tid er forbi grunnet diverse avtaler som er inngått av myndighetene, økt forbruk generelt og at kraftmarkedet nå er markedsbasert. Det er liten grunn til å tro at vi noengang kommer til å ha billig energi tilgjengelig. Tvert imot, alt tyder på at prisen vil øke og tidels betydelig. Da energi var billig var gjerne forbruket og kostnadene forbundet med forbruk mindre betydelige for den enkeltes økonomi. Nå er situasjonen annerledes.

For å kunne fordele kostnadene rettferdig må energiforbruket kunne måles. Det gjorde man også her i Hetlevikåsen tidligere, så det er ikke noe nytt fenomen. Såvidt meg bekjent ble dette, når det gjelder radiatorvarme, gjort mekanisk med en slags temperaturføler som hang på radiatorene. Over tid viste måleren ved hjelp av en farget søyle hvor mye energi som var blitt brukt i hver radiator. Disse målerne ble avlest med visse mellomrom og kostnader fordelt til beboerne. Det medførte at noen måtte inn i hver leilighet for å lese av, noe som etter det jeg forstår, og skjønner, medførte en del klaging fra beboere.

Nå finnes det imidlertid forbruksmålere som direkte måler forbruket av vann, både til radiator eller forbruksvann (kjøkken, dusj) og melder dette inn trådløst i sanntid. Det muliggjør en nøyaktig fordeling av kostnadene fordelt på den enkelte forbruker. Det gjør også at det blir mulig å følge med og eventuelt justere forbruket, med andre ord et incentiv til spare. Forbruket blir tilgjengelig i app og på nettside. Slik det er nå er det umulig for den enkelte beboer både å vite hva energiforbruket man har koster og å påvirke kostnadene.

Det er ikke lenger slik at Norge kan bestemme selv hva man ønsker å gjøre. Vi er en del av EØS og der er det etter det jeg forstår lovverk som også Norge må forholde seg til.

På eget initiativ har jeg undersøkt litt i markedet og etter det jeg kan se er det i alle fall to aktører her i Norge som driver med fjernavlest forbruksdata, Insta og Techem. Det finnes etter det jeg forstår både avlesning av forbruksvann, kaldt og varmt, og varmtvann til radiator. Begge disse aktører har allerede et samarbeid med OBOS for avregning mot beboere i borettslag som har fjernavlest måling av forbruksvann og vann til oppvarming.

Jeg har prøvd å finne ut hvilke ulemper og fordeler fjernavlest måling av forbruksvann og vann til oppvarming har. Her er det jeg kan komme på:

Ulemper ved fjernavlesning av forbruksvann og oppvarmet vann til oppvarming:

1. Installasjon av nødvendig utstyr vil ha en kostnad.
2. Avregning for den enkelte beboer sitt forbruk vil ha en kostnad.

Man vil gjerne måtte skille kostnader for «infrastruktur», eksemplevis i form av nye beredere, vedlikehold av rørsystem, pumper etc., fra kostnader knyttet til forbruk. På samme måte som ved strømforbruk vil ikke det at man har null forbruk bety at man ikke vil måtte betale noe. Infrastrukturen som gjør det mulig å få forbruksvann og vann

3. til oppvarming vil måtte dekkes. Det blir en slags «nettleie».

Fordeler ved fjernavlesning av forbruksvann og oppvarmet vann til oppvarming:

1. Kostnadene for forbruk vil bli rettferdig fordelt.
2. Den enkelte beboer vil til enhver tid ha full oversikt over kostnader.
3. Den enkelte beboer vil ha et incentiv til å spare om ønskelig/nødvendig.

Den enkelte beboer vil ha mulighet til å påvirke egne kostnader til oppvarming og forbruksvann.

Om forbruket av energi til å varme opp vann går ned, som det etter det jeg forstår vil gjøre, vil også felleskostnader, som mengden energi som trengs til å pumpe vann rundt

5. i borettslaget, også kunne reduseres.
6. Mindre energibruk vil også være positivt for miljøet i sin helhet.

Slik jeg ser det bør man sette igang med forbruksmåling så snart som mulig. Måten felleskostnader til forbruksvann og oppvarming har i mange år vært urettferdig. Om man trekker en parallell til strømforbruk så ville neppe mange gå med på at strømforbruket til hele borettslaget skulle kun måles av en sentral måler og så fordeles etter areal på leilighetene uten å ta hensyn til hvor mange beboere som hadde tilhold i hver leilighet og hvilket forbruk den enkelte hadde.

Styrets innstilling

Styret har utredet muligheten for å fjern avlese forbruk på varmtvann og oppvarming.

I tillegg er det innhentet tilbud på etablering av fjernavlesning og administrasjon i forhold til avregning. Tilbud er innhentet fra Ista og Techem som begge har et gode rutiner i forhold Obos når det gjelder avregning.

Det er fullt mulig å installere fjernavlesning både på varmtvann og varme. I vurderingen må installasjonskostnader og administrasjonskostnadene legges til grunn om det er økonomisk regningssvarende for andelseierne.

Installasjon av fjernavlesning av varmtvann vil ha en kostnad på kr. 3 500 000,-.
Pr. andel vil dette være ca kr 15 000,- pluss eventuelt prisstigning og uforutsette

kostnader. Styret anser kostnaden som vesentlig og vil ikke anbefale en installasjon av fjernavlesning på varmt vann på nåværende tidspunkt.

For avlesning av varme/radiatorer er det innhentet tilbud fra Ista og Techem som har henholdsvis installeringskostnader på kr. 239 601 og 339 827.

Tilbud fra Ista på administrasjon/vedlikehold er kr. 165 757. Pr andel utgjør dette kr 779. i årlige kostnader ved en avregning.

Tilbud fra Techem for administrasjon / vedlikehold er kr. 142 740. Pr andel utgjør dette kr 610. i årlige kostnader ved en avregning .

Styret har vurdert kostnadene med installering av fjernavlesning og administrasjon opp mot gjennomsnittlig kostnad for andelene i borettslaget. I grunnlaget for beregningene er det stipulert en energikostnad på kr 1 500 000. som skal fordeles på andelseierne. Fordelt etter nøkkel vil gjennomsnittlig kostnad være kr. 5 495 pr år. Administrasjons kostnadene pr andel vil være kr 610 / 779 avhengig av hvilken leverandør som velges.- Dvs at andelseier må først bespare ca 12 % forbruk på varme fra radiatorene før de selv nyter godt av besparelsen. Det er da ikke tatt hensyn til installasjonskostnaden.

Styret anbefaler at andelseier stemmer mot forslag om installering av fjernavlesning av radiatorer og varmtvann. Dette begrunnes med at kostnadene med å etablere ordningen sammen med årlige administrasjonskostnader er for høy i forhold til besparelse for andelseierne.

Forslag til vedtak:

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 83

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Endring av husordensregel 5 – «Grilling»

Fremmet av: Øyvind Øverland

Forslag fra andelseier Øyvind Øverland om endring av husordensregel 5, som omhandler grilling på balkongen.

Bakgrunn for andelseiers forslag til vedtak:

Altan skal ikke brukes som kjøkken. Dette fordi det ikke er tett mellom etasjeskillene og medfører at naboer blir utsatt for sterk krydderlukt fra matlagingen. Om sommeren må en kunne akseptere bruk av grill siden det ikke er noe problem å holde vinduer åpne

for lufting i perioden mai til september. I øvrig del av året er dette ikke mulig og naboer utsettes for plager ved sterk krydderlukt fra matlagingen. Det er kjøkken med kullfilter som skal brukes til daglig matlaging. Dessuten er soverom ut mot altan og vindu må lukkes for å unngå lukt i leiligheten mens det stekes på altanen året rundt. Det er en plage når det står på nesten daglig,

Styrets innstilling

Styret tok kontakt med juridisk avdeling i OBOS for en juridisk vurdering av innkommet forslag.

Styret velger å referer til tilbakemeldingen fra juridisk avdeling:

Borettslagsloven innehar ingen regler som omhandler grilling eller lignende bruk. Det er derfor opp til borettslaget å bestemme regler for grilling på balkongen. I gjeldende husordensregler er grilling bestemt tillatt, men kun ved bruk av elektrisk- eller gassgrill.

Det blir derfor et spørsmål om endring av husordensreglene. I borettslag kan styret fastsette husordensregler, jf. borettslagsloven § 5-11 (4), men vi anbefaler at dette spørsmålet behandles på generalforsamlingen slik at alle gis mulighet til å få uttale seg om hvorvidt det er ønskelig med en slik regulering av bruken.

Borettslagslovens regler om at bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte vil gjelde, også for grilling. Slik jeg forstår andelseier i dette tilfellet, mener han at grillosen og lukten er til sjenanse, og ettersom det grilles hele året, er ikke sjenansen begrenset kun til sommerhalvåret. Det vil være viktig at alle tar hensyn til hverandre.

Vi vil anbefale at vedkommende andelseier gjøres oppmerksom på forholdet, og eventuelt se på muligheter for at forholdene kan bedres, f.eks. gjennom flytting av grillen.

Styret støtter seg på disse vurderingene, og anbefaler generalforsamlingen og avvise forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **25**

Antall stemmer mot vedtaket: **71**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har behandlet innstilling til valg av tillitsvalgte.

Følgende verv skal velges:

- To styremedlemmer for 2 år.
- To varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt følgende:

- Styremedlem 2 år: John Aleksander Aarethun, gjenvalg
- Styremedlem 2 år: Vidar Daatland
- Varamedlem 1 år: Siri May Greve Løberg
- Varamedlem 1 år: Charlotte Tefre

Motkandidater:

- Styremedlem 2 år: Espen Kaspersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Espen Kaspersen (50 stemmer)

John Aleksander Aarethun (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vidar Daatland

Espen Kaspersen

John Aleksander Aarethun

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Siri-May Greve-Løberg (61 stemmer)

Charlotte Tefre (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Siri-May Greve-Løberg

Charlotte Tefre

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Valgkomiteen har innstilt følgende:

Delegat til OBOS generalforsamling: Håkon Vatne

Vara for delegert til OBOS generalforsamling: Morten Monsen

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Håkon Vatne (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Håkon Vatne

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Morten Monsen (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Morten Monsen

9. Valg av Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Monica Hartvigsen (66 stemmer)

Morten Monsen (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Monica Hartvigsen

Morten Monsen

Signering protokoll:

Møteleder: Thomas Ellingsen (S)

Protokollvitne: Sunniva Kirkebø (S)

Protokollvitne: Vivian Rongved Nilsen (S)

AH/FO.

Hetlevikhøyden Borettslag v/ Laksevåg Boligbyggelag,
Kringsjåveien 35,
5031 LAKSEVÅG

Ad eiendommen en del av grnr. 24, brnr. 78, Hetlevik, Blokk D.

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99, pkt. 2 og 3 er der intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

1. Kjellerdører mot trappeganger må gjøres selvlukkende.
2. Skilt for anvisning av tilfluktsrom og nødutgang mangler. Størrelse og form for disse må utføres etter forskriftene. Stigetrinn må anordnes innvendig ved nødutganger.
3. Røkrpipe i frisørsalong må pusses.
4. Åpningen mellom øverste trapperekverk fra 12. etasje mangler fangnetting.
5. Fyrrommet og oljefyringsanlegget må godkjennes av brannsjefen.
6. Opprydding, planering og rensing av grøft på baksiden må utføres.

Når det som her er anført er rettet på, må der gis beskjed til bygningsmyndighetene slik at ferdigattest da kan utstedes.

Laksevåg, den 16. desember 1968.

f. BYGNINGSSJEFEN I LAKSEVÅG
def. Hansen



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Forum Arkitekter AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200810874/12	EBYGG-5210	030210
		KNNO		

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom : Gnr 124 Bnr 78
Tiltakets adresse : Hetlevikåsen 20
Tiltakets art : Fasadeendring blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver : Hetlevikhøyden Borettslag

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 01.02.2010.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200810874.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Kathrine Njåstad - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - gruppekoordinator*

Kopi:

Hetlevikhøyden Borettslag, Hetlevikåsen 20, 5173 LODDEFJORD

Saksnummer 200810874

Side 2 av 2



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

HETLEVIKHØYDEN B/L
BOKS 65
5031 LAKSEVÅG

Arkiv 5210
Deres søknad av 03.06.93 Vår ref. Snr 937247 Bergen, 13.12.1994
OF /RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:HETLEVIKÅSEN 20	Eiendom: 0-0124-0078
Byggherre :HETLEVIKHØYDEN B/L	Adr.: BOKS 65
Ansvarsh. :VALDE ERLING	S Adr.:
Arbeidets art: TILBYGG	Bygningens art: BOSSROM

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 08.06.93
Byggetillatelse gitt.....: 18.08.93

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Ole Færevåg
Ole Færevåg
bygn.inspektør



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hetlevikåsen 20
5173 LODDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre