

The image shows a bright, modern living room. A large window on the left side offers a view of a landscape with trees and hills under a cloudy sky. The room features a light-colored sofa with several cushions, including two brown ones with fringed edges. A wooden coffee table is in front of the sofa, holding a small decorative bowl and two candles. A large, multi-tiered pendant light hangs from the ceiling. On the wall, there are two framed artworks. A tall, thin vase with dried branches stands near the window. The floor is covered with a light-colored rug.

aktiv.

Hesjaholtveien 42, 5142 FYLLINGSDALEN

**Lys og romslig 2-roms leilighet
med stor innglasset balkong.
Solrik og vestvendt beliggenhet.
Heis. Kort vei til "alt"!**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 437 436,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 728 786,-
Felleskostn.: Kr 5 862,-
Selger: Tina Charlotte Ødejord
Pedersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 53/78 kvm
Tomtstr.: 48008.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 175
Andelsnr.: 146
Oppdragsnr.: 1505250069

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/Sigbjørn Helland og Ola Øverland har den store gleden av å presentere Hesjaholtveien 42.

Dette er en flott 2-roms andelsleilighet i attraktivt og rolig område, med solrik og vestvendt beliggenhet i byggets 3. etasje. Boligen har god planløsning, stor innglasset balkong med gode solforhold og fantastisk utsikt. Her kan man flytte rett inn!

Verdt å nevne:

Solrik beliggenhet med fantastisk utsikt

Vestvendt, innglasset balkong fra 2019

Rolig og attraktivt nabolag

Nytt laminatgulv i 2021

Heis i bygget

Naturskjønne omgivelser, tursti, lekeplass m.m

Hjertelig velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	100
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 22 m²

BRA totalt: 78 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 53 m² Gang(7,3m²), bad/vaskerom(3,6m²), soverom(11,3m²), stue(19,9m²), kjøkken(8,2m²).

BRA-e: 3 m² Ekstern bod(1,7m²), ekstern bod(1,3m²).

BRA-b: 22 m²

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

48008.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, plen og diverse beplantning

Beliggenhet

Her bor man tilbaketrukket i naturskjønne og rolige omgivelser med en sentral og attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen, med få minutter til Oasen senter og alle nødvendige fasiliteter. Området er barnevennlig med lite trafikk, lekeplass og grøntareal like ved. Fra boligen er det kort avstand til idrettsanlegg, barnehager og

skoler i alle alderstrinn. Med andre ord, området appellerer til mennesker i alle aldre, med ulike interesser og behov. Kollektivtilbudet i området er også svært godt, med nærmeste busstopp "like utenfor" inngangsdøren, hvor linje nr 4 tar deg til byen på ca 20 minutter.

Dagligvarehandelen kan du ta på Rema 1000 Myrholtet eller Oasen senter med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Blant annet Meny, KIWI, Apotek, Vinmonopol, frisør, restauranter, kaféer og et bredt utvalg av klesbutikker. Her finner man også helsetjenester som lege, tannlege, kiropraktor og fysioterapeut. Fra senteret går det en rekke busser, og bybane. Det er blant annet bussforbindelser til Lagunen og øvrige bydeler, og bybanen går fra Oasen videre til Minde, Haukeland og ender til slutt opp i Bergen sentrum.

Det eksisterer mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten, med blant annet tur til Bjørndalssteinen, Stora Kroatjørna, Langheia og Bjørndalsvannet. Alternativt er det kort vei til Varden Amfi med fotballbane, Ortuvannet, Lynghaugparken med egen frisbeegolfbane, Løvstakken, Kanadaskogen, Tennebekktjørna og Viggo-hytten (med muligheter for både bading og grilling). Foretrekker man styrketrening eller innendørs trening generelt, kan Framohallen, Champions Kickboxing, Mova Fyllingsdalen eller SATS på Oasen senter være noe for deg.

Den nye Fyllingsdalstunnelen gir syklende, løpende og gående tilkomst til områdene rundt Mindemyren, høyskolemiljøet ved Kronstad, og Haukeland universitetssjukehus. Det tar 8-10 minutt å sykle gjennom, og ca. 36 minutt å gå. Enklere blir det ikke! Med bil tar det ca 15 minutter til Bergen sentrum

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Varden skole (1-7 kl.) 1.3 km

Sælen Oppvekstun (1-7 kl.) 2.3 km

Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 2.6 km

Ortun skole (8-10 kl.) 3.7 km

Lynghaug skole (8-10 kl.) 3.8 km

Fyllingsdalen videregående skole, 2.6 km

Laksevåg videregående skole, 9.4 km

Barnehager:

Kidsa Allestadhaugen (1-5 år) 0.7 km

Brinken barnehage (1-5 år) 1.1 km

Myrholtet barnehage (1-5 år) 1.3 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter: 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 er oppført i betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og dels bindingsverk, utvendig er veggene kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i trekarmer.

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:

- Overflate vegger og himling
- Overflate gulv
- Membran, tettesjikt og sluk
- Vinduer og ytterdører
- WC og innvendige vann- og avløpsrør

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Innhold

Areal og fordeling:

53 kvm BRA-i / 53 kvm P-rom

Leiligheten går over 1 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

Gang(7,3m²), bad/vaskerom(3,6m²), soverom(11,3m²), stue(19,9m²), kjøkken(8,2m²).

I tillegg medfølger 2 stk eksterne boder på hhv. 1,4 kvm og 1,3 kvm.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Badet har fliser, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Tak-ess plater og malte flater.

Velkommen inn!

Det første som møter deg er en lys og romslig entré malt i tidsriktige farger som gir et godt førsteinntrykk. Entreen utgjør 7,3kvm, så her har man god plass til å henge fra seg ytterklær. For ytterlig oppbevaring har boligen 2 eksterne boder på hhv. 1,3kvm og 1,7kvm.

Videre kommer man inn til stuen som fremstår lys og luftig. Denne utgjør hele 19,9kvm, og den gode planløsningen gjør den enkel å innrede med sofa, spisebord og annet ønskelig møblement. Kjøkkenet har et tidløst design med god benkeplass. Det er profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet tapet, stål oppvaskkum og ventilator. Store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys.

Fra stuen er det utgang til en stor, flott innglasset balkong fra 2019. Denne utgjør hele 22kvm, og kan innredes i flere soner. Et perfekt sted å samles året rundt. Fra balkongen har man nydelig utsikt mot naturskjønne omgivelser.

Badet inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er helfliset med varmekabler i gulvet.

Boligens soverom utgjør 11,3kvm og har god plass til både dobbeltseng og garderobeskap. Det er lyst og innbydende med store vinduer som sørger for godt lysinnslipp.

Tekniske opplysninger:

- Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer.
- Leiligheten har sluk og avløpsrør av støpejern. Det er benyttet kobberør og plastrør til vannforsyningsrør.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Innglasset balkong fra 2019.
- Lagt laminatgulv i 2021.
- Sparklet og malt overflater samt gipset veggene i gangen i 2021.
- Montert en ny varmtvannsbereder i 2021 og en i 2024.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

Parkering

Mulighet for leie av parkeringsplass i borettslag, etter ev. venteliste. Egen parkeringsplass for gjester.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0000941643

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Det er egne strømmålere i hver leilighet, og andelseierne tegner eget strømabonnement.

Energikarakter

G

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 2 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 606 139

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 424 554

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 eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

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

Felleskostnadene inkluderer TV & internett, renhold i fellesareal, dugnad, andel balkonglån og eventuell parkering.

Borettslaget starter på utskiftning av heiser i bygget på ettersommeren, noe som vil gi en økning. Styreleder vet ikke hvor mye økningen blir på per d.d.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 862

Andel Fellesgjeld

Kr 437 436

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

02.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har en total fellesgjeld på kr 92 344 359,-

Andel fellesformue

Kr 6 996

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hesjaholten Borettslag

Organisasjonsnummer

951594407

Andelsnummer

146

Om borettslaget

Hesjaholten Borettslag består av 204 leiligheter fordelt på 3 høyblokker med inngang i hver blokk. Arkitekttegnet av Blinch.

Navn: Hesjaholten Borettslag:

Styreleder: Liv Prestegård,

Kontaktinfo: Nr : +4798232786

E-post: hesjaholten.bl@hesjaholten.no

Borettslaget har egen vaktmester og borettslagssekretær. Laget har egen pensjonistklubb og felleslokale som kan leies. Her eksisterer det også felles vaske- og tørkerom.

Rehabilitering:

Utbedring av altaner vedtatt på generalforsamling 25.09.2017, jobb fersdig utført.

På begynnelsen av 1990 - rehabiliterte borettslaget bla. vinduer, fasader, isolering, noe el. anlegg, utomhus anlegg, inngangsparti.
Alle entredører ble skiftet i 1997.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 34118691603, Fana Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.01.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116.8
Saldo per 20.01.2025: 64 143 147
Andel av saldo: 299 158
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 28.02.2054)

Lånummer: 34118691581, Fana Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.01.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 20.01.2025: 28 550 554
Andel av saldo: 161 864
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2053)

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 mnd.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.
Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

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 er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 175 i Bergen kommune. Andelsnr. 146 i Hesjaholten Borettslag med orgnr. 951594407

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/22/175:

15.03.1961 - Dokumentnr: 2039 - Skjønn

Overskjønn av 21.11.59, i forbindelse med anlegg av vannverk i Fyllingen, hvoretter d. m.fl.eiend. klausuleres

bl.a. med innskr. i bruksrett, benyttelse, bebyggelse, m.v.

A.59

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1964 - Dokumentnr: 304493 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1965 - Dokumentnr: 308587 - Erklæring/avtale

SOLIDARISK ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD AV FELLESLEDNINGER.

19.05.2015 - Dokumentnr: 438558 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av jordkabelanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

11.05.1964 - Dokumentnr: 4492 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 204740 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:22 Bnr:175

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foreligget ferdigattest for 11 etasjes boligbygg i betong utstedt av Bergen Kommune og datert 25.02.1967.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.02.1967.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig til privat vei på borettslagets eiendom.

Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål boligblokker.
Eiendommen følger kommuneplan med formål ytre fortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 11140000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22, BOLIGFELTENE II OG III

Dekningsgrad: 79,5 %

PlanID: 11140006

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 175 OG 530, BOLIGFELT II OG III, HESJAHOLTEN BORETTSLAG

Dekningsgrad: 20,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 11140006

Reguleringsformål: 790 - Annet fellesareal

Dekningsgrad: 12,5%

PlanID: 11140006

Reguleringsformål: 110 - Boliger

Dekningsgrad: 6,4%

PlanID: 11140006

Reguleringsformål: 420 - Turvei

Dekningsgrad: 1,6%

PlanID: 11140006

Reguleringsformål: 342 - Bussholdeplass

Dekningsgrad: <0,1%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Dekningsgrad: 86,1%

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Dekningsgrad: 13,4%

Arealformål: 5100 - LNF

Beskrivelse: LNF

Dekningsgrad: 0,5%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 5,2%

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 0,3%

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 17100001

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 6, 39, GJEDDEVATN

Saksnummer: 201217643

PlanID: 17100000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 5, 6, 39, 113 OG 826, GJEDDEVATN,
BADEPLASS OG TURVEG

Saksnummer: 200210870

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 22/360

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Saksnummer: 201212755

Andre opplysninger

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

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer

interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 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

2 290 000 (Prisantydning)

437 436 (Andel av fellesgjeld)

2 727 436 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 728 786 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 736 686 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 739 486 (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 1 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 45 000,-
Tilrettelegging: 15 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Visninger/overtakelse pr. stk: 2 000,-

Oppdragsansvarlig

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

Ola Øverland
Trainee
ola.overland@aktiv.no
Tlf: 958 43 641

Ansvarlig megler

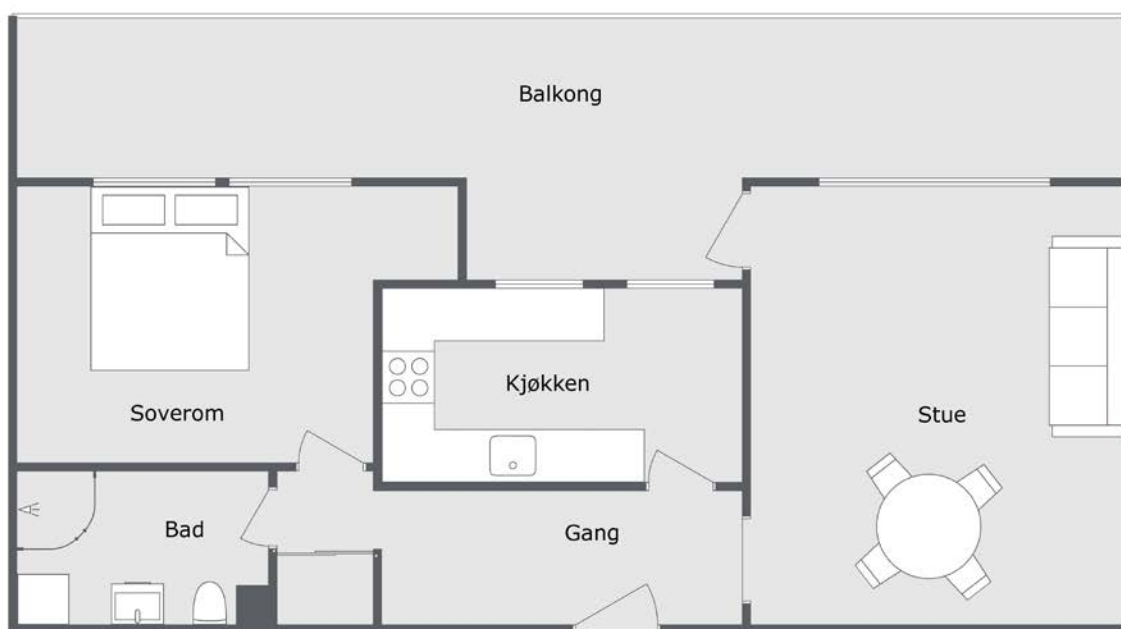
Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15
5165 LAKSEVÅG
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

29.04.2025

Planteegning



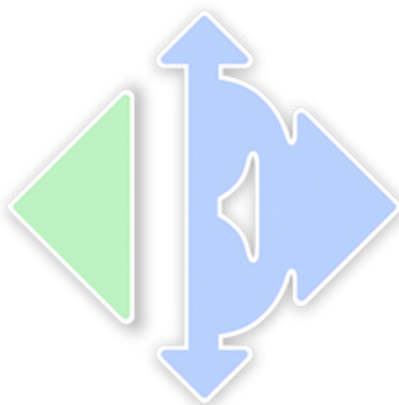
FOTOGRAF
ALEXANDER COPPO

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Leilighet
Hesjaholtveien 42
5142 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 22/04/2025

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:22, Bnr: 175
Hjemmelshaver:	Tina Charlotte Ødejord Pedersen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	146
Byggeår:	1966
Tomt:	48 008,2 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tina Charlotte Ødejord Pedersen
Befaringsdato:	20.03.2025
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, plen og diverse beplantning.

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 er oppført i betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og dels bindingsverk, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp. Taket er ikke besiktiget. 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: Liv Prestegård

Kontaktperson: Liv Prestegård

Beliggenhet:

Beliggenhet i et etablert området med tilsvarende bebyggelse i Fyllingsdalen. I området finner man flere barnehager. Fine turmuligheter som Kanadaskogen, Lyderhorn eller Løvestakken. Kort vei til nærmeste butikk på Myrholten eller Spelhaugen og få minutters kjøring til Oasen senter med de fleste servicetilbud. Sentral beliggenhet med tanke på Sandsli/ Kokstad med noen av Bergens største arbeidsplasser. Fra området er det gode bussforbindelser. Flere idrettsanlegg og fotballbaner på Varden/ Fyllingsdalen.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 951 594 407

Navn/foretaksnavn: HESJAHOLTEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 08.11.1963

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.

Felles vaskeri og tørkerom.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 22m².

Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i samme etasje på henholdsvis 1,7m² og 1,3m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av støpejern. Det er benyttet kobberør og plastrør 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: Badet har fliser, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Tak-ess plater og 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:

- Innglasset balkong fra 2019.
- Lagt laminatgulv i 2021.
- Sparklet og malt overflater samt gipset veggene i gangen i 2021.
- Montert en ny varmtvannsbereder i 2021 og en i 2024.

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
3. Etasje	53	3	22	0	53	25
SUM BYGNING	53	3	22	0	53	25
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(7,3m²), bad/vaskerom(3,6m²), soverom(11,3m²), stue(19,9m²), kjøkken(8,2m²).

BRA-e:

Ekstern bod(1,7m²), ekstern bod(1,3m²).

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. målereglerne (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:**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

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

22/04/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 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.

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 og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert misfarging i fugene. Rengjøring og kontroll av fugene må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er 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.

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 og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er 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.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet støpejernsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra soverommet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjkabinett, 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.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene danner rust/rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

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 profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet tapet, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap

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:

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/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement 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 trekarmer.

Vinduene er fra 1980.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1980.

Dørene fremstod med normal brukslitasje 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.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

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.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 22m².

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 WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

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.

På vegghengtoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert i gangen og er av typen OSO 104 liter, fra 2021.
Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen CTC, fra 2024.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert 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 automatsikringer. 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.

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:**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 og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert misfarging i fugene. Rengjøring og kontroll av fugene må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

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 og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

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.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene danner rust/rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

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.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

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.

På vegghengtoilet var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengsløsning. Manglende drengsløsning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250069	

Selger 1 navn
Tina Charlotte Ødejord Pedersen

Gateadresse	
Hesjaholtveien 42	

Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5142

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250069

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

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Nei

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

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

Nei

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

- 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: 1505250069

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: 1505250069

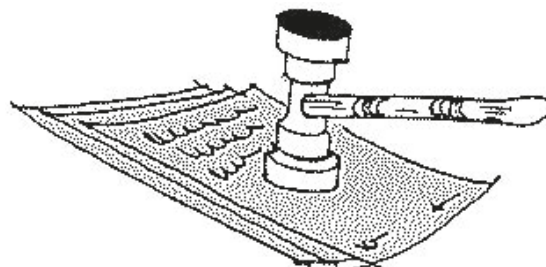
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina C. Ødejord Pedersen	91cf662a74cc50a161af96f3 e67643f3cf405efc	02.04.2025 20:33:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250069

- 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>



HUSORDENSREGLER FOR HESJAHOLTEN BORETTSLAG

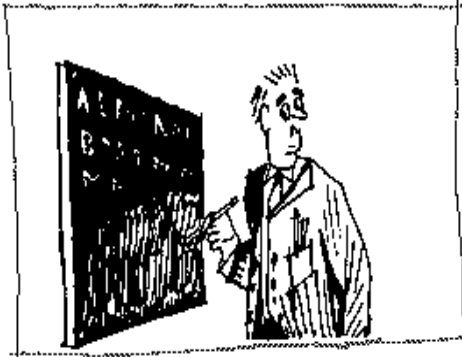


Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

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

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

Sist revidert 12.juni 2023



1. Generell informasjon.

Dette er husordensregler for Hesjaholten BRL.
Sist revidert 12.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

2. Boligen og boområdet

Banking, boring, høy musikk og annen støy som sjenerer dine naboer, er ikke tillatt i tidsrommet **kl.20.00** og **kl.08.00** på hverdager, etter **kl.18.00** på lørdager, samt hele søndager og alle bevegelige helligdager. Skal du holde selskap må du varsle dine naboer over, under og ved siden av.

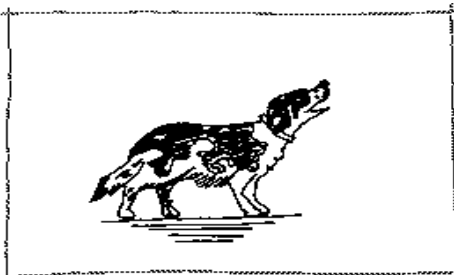
Det skal være ro i borettslaget i perioden:
kl.23.00 og **kl.08.00**.

Ved vestibyledørene er det ringeapparat til din leilighet som er tidsstyrt til perioden:

kl.22.00 - kl.07.00.

Vestibyledørene er automatisk tidslåst i samme periode.

Din egen husnøkkel passer til inngangsdøren.



3. Dyrehold

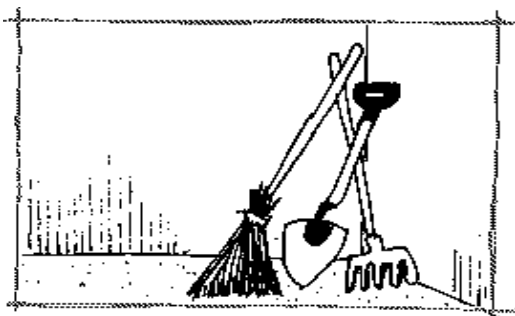
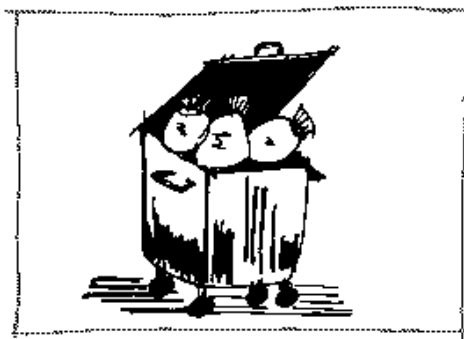
I henhold til lagets vedtekter, vedtatt på generalforsamling, er det ikke tillatt å ha husdyr i borettslaget. Dette forbudet gjelder ikke politihund i aktiv tjeneste eller førerhund.

Lufting av hunder på borettslagets område er ikke tillatt.

4. Boss

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

Husk å lese instruksen på bossjaktluken.



5. Renhold

Eget vaskebyrå utfører renhold av ganger, trapper og fellesarealer. Vask utføres hver torsdag og fredag innen kl.16:00.

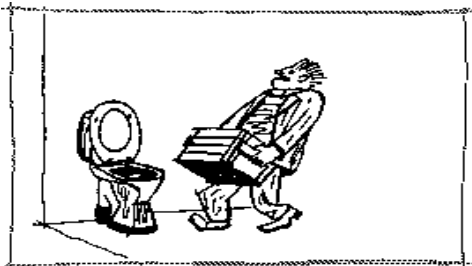
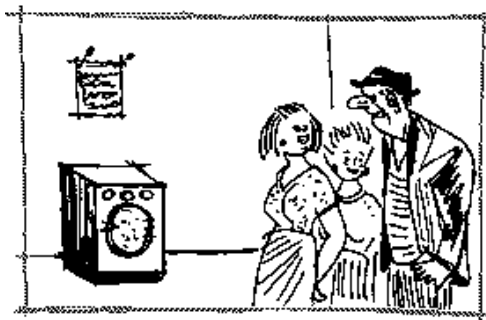
Husk at private matter foran egen inngangsdør fjernes fra fellesgang før vaskedagen kl 08:00.

NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilsøling.

6. Vaskerier og tørkeplasser

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

Se ellers egne oppslag om ordensregler og bruk av maskiner i vaskeriene.



7. Bad, wc og ledninger

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann i rørene ikke fryser.

Det må ikke kastes eller tømmes annet en tiltenkt i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

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

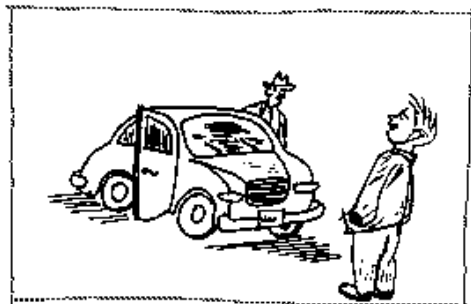
8. Lufting og ventilasjon

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

9. Parkering

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

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



Ta skriftlig kontakt med styret om du trenger fast merket parkeringsplass. Borettslaget har garasjeplass for mopeder og motorsykler. Antall plasser er begrenset. Garasjelaget har venteliste for tildeling av garasje. Garasjelaget har postkasse i nr.40. Ta kontakt med borettslaget for bestilling av lade enhet til El / Hybrid bil lading.

10. TV, Radio og Bredbånd

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

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

Fibermodem, dekoder og TV boks er borettslagets eiendom.

11. Sykler og Barnevogner

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

Det skal ikke plasseres gjenstander i vestibylene over lengre tid.

12. Altaner og Grilling

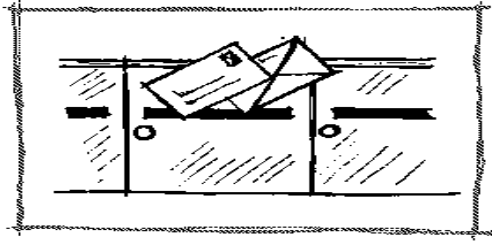
Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper og tøy utenfor altanvinduene. Tøy og klær må ikke henges utenfor altankanten.

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

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

13. Heisene

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



14. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Henvendelser til styret i borettslaget som gjelder husordensreglene skal skje skriftlig. Se punkt 1.

15. Plikter og ansvar

Det vises ellers til lagets vedtekter som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelser om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen.

Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke og godkjenning fra styret i borettslaget.

Ved byggtekniske endringer av kjøkken og våtrom må dette meldes til styret i forkant.



16. Serviceavtaler og Tjenester

Innlåsning:

Laget har innlåsningsavtale med **Avarn hele døgnet** på nummer **951 94 092**.

Gebyr for innlåsing betales av andelseieren direkte til Avarn.

Vaktmesteren kan kontaktes for innlåsing mandag t.o.m. fredag i ordinær arbeidstid.

Vaktservice: Vi har avtale med vaktelskapet Avarn om tilsyn på lagets eiendom og parkeringsplasser. Ved uregelmessigheter, støy fra leiligheter eller fellesareal, kan du kontakte Avarn 24 timer i døgnet. Henvendelser behandles konfidensielt, og medfører ikke ekstra kostnader for deg som beboer. **Avarn 951 94 092**.

Skadedyr:

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

Nøkler:

Hesjaholten Borettslag har låsplan med serienummer på nøkler.

Ta skriftlig kontakt med styret eller vaktmesteren om du trenger ekstra nøkkel.

Ekstra nøkkel bekostes av Deg som beboer.

17. Flagging

Borettslaget har flaggstang. Det blir flagget på alle offisielle flaggdager.

Dersom du ønsker at laget skal flagge for deg eller din familie på spesielle merkedager ta kontakt med vaktmester i arbeidstiden eller flaggansvarlig i borettslaget.

Denne servicen er gratis.

12 juni 2023

Hesjaholten Borettslag Styret

Vedtekter Hesjaholten Borettslag

Hesjaholten Borettslag Org.nr.951 594 407

tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hesjaholten Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene er pålydende kroner 100,-. Andelseier har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler.
- (5) Anskaffer andelseier eller den/de som bor i leiligheten bil, må det søkes borettslaget om fast merket parkeringsplass.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Parkeringsplass følger ikke andelen. Har erververen bil, må det søkes borettslaget om fast merket parkeringsplass.
- (3) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

- (4) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Borettslaget kan besiktige boligen før godkjenning gies. Ved besiktigelsen skal alle nøkler tilhørende boligen fremvises av andelseieren for borettslaget, jmf disse vedtekters punkt 5-1 (2)
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Borettslaget har fellsmåling av strøm med kollektivt strømkjøp. Hver leilighet er utstyr med minusmåler og den enkelte andelseier betaler selv strømforbruk etter avlesning på boligens måler.
- (5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (6) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Det er ikke tillatt å holde husdyr i Borettslaget. Forbudet gjelder ikke politihund i aktiv tjeneste eller førehund.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

8-2 Styrets oppgaver

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

- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsførereren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret administrerer avtale om felleskjøp av strøm.

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Revisor

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke general- forsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

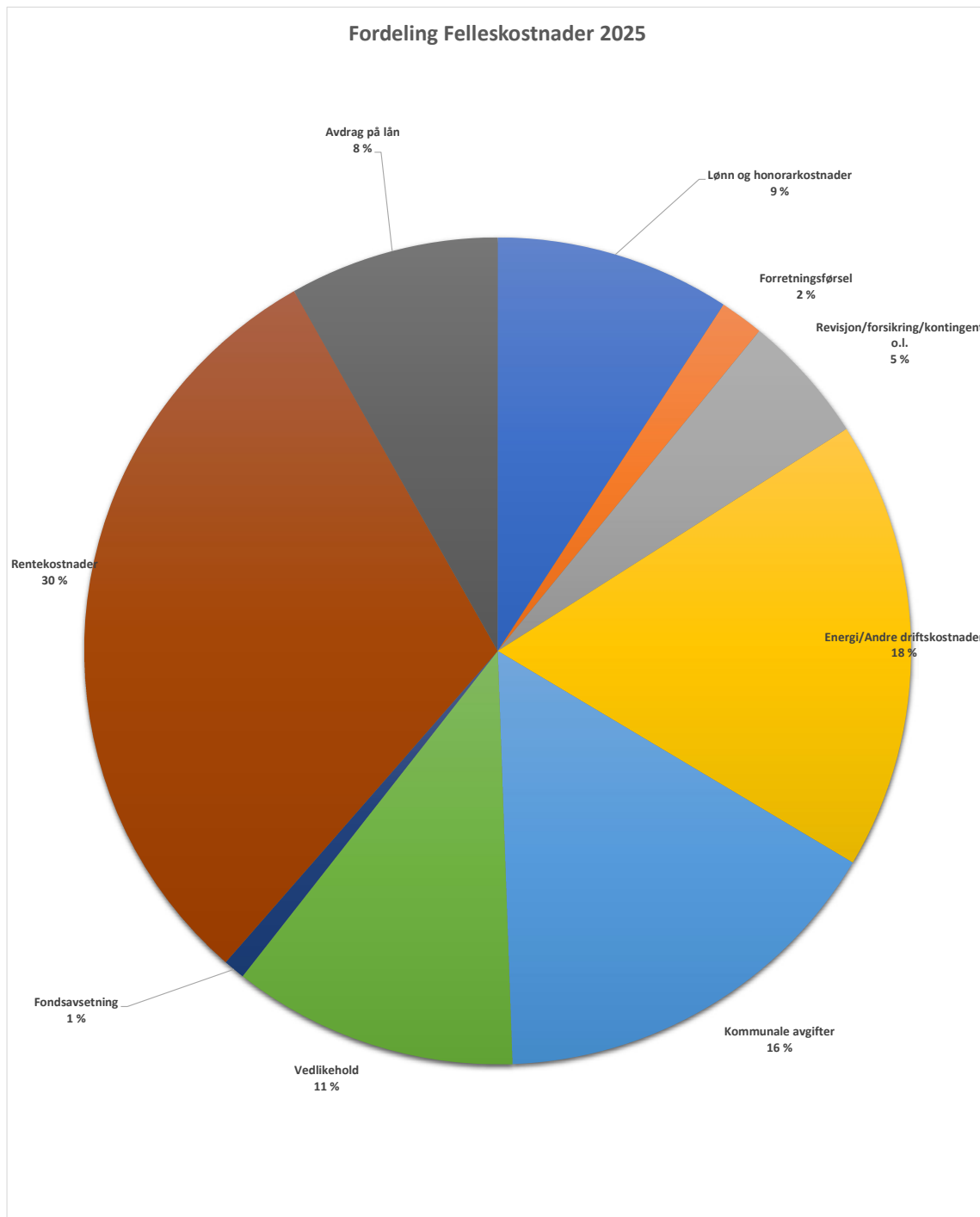
- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

37 Hesjaholten Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Innkalling til ordinær generalforsamling for Hesjaholten Borettslag

Andelseierne i Hesjaholten Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 10.06.2024, kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Sælen Kirke.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker som er kommet styret i hende innen fristen

- 7.1 Forslag 1
- 7.2 Forslag 2
- 7.3 Forslag 3
- 7.4 Forslag 4
- 7.5 Forslag 5
- 7.6 Forslag 6
- 7.7 Forslag 7
- 7.8 Forbud mot hund

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

27.05.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

1.3 Valg av møteleder

2. Årsberetning 2023

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styret foreslår honorar kr 275 000,-. Dette er indeksregulering av honoraret som sist var endret i 2022.

5. Valg

Vedtektene til Hesjaholten Borettslag sier at der skal være 5 styremedlemmer. Dette har til nå vært 4 beboere i laget og en ansatt fra Vestbo. Nå ønsker ikke Vestbo lenger å benytte seg av oppnevnt ordningen - det er derfor en ekstra på valg i år. Dette er ikke en utvidelse av antall styremedlemmer, men en endring for å ha korrekt antall styremedlemmer i følge vedtektene.

Innstilling fra valgkomiteen 2024

Valgkomiteen var opprinnelig 5 medlemmer. Kun 3 medlemmer har møtt opp i valgkomiteen. Morten Tang,, Simone og Marit Cecilie Stensland.

Marit har fungert som leder.

Ingen meldte seg til valg utenom de som allerede var i styret/ vara styremedlemmer.

5.1 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer:

Styremedlem for 2 år:

Hanne Skår	2024-2026
Karstein Aasheim	2024-2026
Jan Steinar Særstein	2024-2026

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer for 1 år:

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| 1. Varamedlem Laila Sanden | 2024-2025 |
| 2. Varamedlem Tammy Sandven | 2024-2025 |
| 3. Varamedlem Morten Tang | 2024-2025 |

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomite for 2025 (de 3 siste medlemmene må velges på generalforsamlingen)

Marit Cecilie Stensland

Kirsten Marie Nesse

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Forslag delegater til Vestbo sin general forsamling 2025:

Åge Birkeland

Jan Steinar Særsten

Eirik Ståle Jacobsen

Forslag til vara delegater til Vestbo sin general forsamling 2025:

Hanne Skår

Christian Heimdal

Laila Sanden

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen

Styret har mottatt 9 forslag innen fristen.

7.1 Forslag 1

Kodelås I alle seks innganger I blokkene

Forslag til vedtak: Kodelås slik at offentlige utrykningskjøretøy kan låse seg inn. .

Styrets innstilling: Styret ser dette i sammenheng med andre større vedlikeholdsprosjekter. Det er store kostnader knyttet til skifte av nøkkelsystemer, og dette har hittil ikke blitt prioritert.

Dette kommer naturlig inn i vedlikeholdsplanen for de neste 10 årene.

Styret ber generalforsamlingen ta saken til orientering.

7.2 Forslag 2

Møterom i nr 20

Forslag til vedtak: Rommet åpnes for bruk for beboere til ulike formål

Det bør klargjøres ved vask og maling .

Dette var forslag fra beboere fra 20/ 22 til Generalforsamlingen I 2023, men fjernet av den gang styreleder.

Beboere har bedt meg om å sende inn sette forslaget på nytt.

Sølvi Isaksson

Styrets innstilling: Styret imøteser alle konkrete forslag til bruk av lokalet i nr 20, og denne typen forslag behandles fortløpende på ordinære styremøter.

Pr dags dato står lokalet tomt.

Styret ber generalforsamlingen ta saken til orientering.

7.3 Forslag 3

Bruk av Askeland

Forslag til vedtak: Mindre bruk av Askeland. Beholde firmaet til å tynne ut trær og vinteroppgaver som brøyting og salt/ sandstrand

Utover disse oppgavene , blir det dyrt for beboerne da vi allerede har vaktmester som kan ta resten

Sølvi Isaksson

Styrets innstilling: Styret benytter Anleggsgartner Askeland i betydelig mindre omfang enn tidligere. Styret har kontinuerlig fokus på å holde kostnadene nede og evaluerer jevnlig alle serviceavtaler. Vi setter nå samtlige avtaler ut på anbud for å sikre oss den beste avtalen og prisen.

Styret ønsker å ha flotte uteområder og da er vi avhengige av kompetansen til anleggsgartner. I tillegg ser vi for oss en dugnad, men det begrenser seg hva som kan gjøres på dugnad, blant annet på grunn av strenge krav til HMS.

Styret anmoder generalforsamlingen om å ta saken til orientering.

7.4 Forslag 4

Sekretærstilling

Forslag til vedtak: Mens andre borettslag bruker styremedlem til å utføre sekretærjobben har vi fortsatt fast ansettelse av sekretær. Vi har hatt en dyktig sekretær men nå får vi også inn ekstra styremedlem

Mener st en eller to av styremedlemmene bør kunne ta den jobben

Så mitt spørsmål til Generalforsamlingen: trenger vi fast ansatt sekretær . Eller kan styremedlem overta?

Styrets innstilling: Styret har fått et mandat til å drive borettslaget og dermed ta stilling til hva som behøves av ansatte, serviceavtaler og lignende. Det er dermed styret som kjenner behovet til borettslaget.

Det å være med i styret er et frivillig verv og styremedlemmene er i vanlig arbeid, det kan ikke forventes at styremedlemmer i tillegg inntar en sekretærfunksjon som en del av sin rolle. For store borettslag er det svært vanlig å ha ansatte.

Styret anser ikke dette som en sak for generalforsamling, og ber derfor om at saken tas til orientering.

7.5 Forslag 5

Informasjon

Forslag til vedtak: Da det nesten ikke har eksistert info ønsker jeg at styret får opp infoskriv på tavlene I inngangspartiene.

Vi har unge og eldre som ikke bruker Hesjaholten Borettslag sin facebook

Det har vært mye synsing mellom andelseiere pga mangel på info fra styret

Sakene de savner info om er hva skjer med heiser og vinduer

Sølvi Isaksson

Styrets innstilling: Styret tilstreber seg hele tiden å bli bedre på informasjon, så dette tar vi til oss og ser at vi kan bli bedre.

Vi har i denne styreperioden benyttet Vestbo portalen og oppslag i heis/oppslagstavle - Facebook derimot er ikke styret sin kanal.

Styret anmoder generalforsamlingen om å ta saken til orientering.

7.6 Forslag 6

Korttidsutleie som Bed and Breakfast

Forslag til vedtak: Det har allerede blitt tillatelse til utleie som Bed and Breakfast , der eier er flyttet .

Nabo visste ikke om dette,og ble ikke begeistret .

Bergen kommune har gitt borettselskap rett til å vedta dette. OBOS har ved enkelte borettslag godtatt bruken.

Men vil andelseiere i Hesjaholten Borettslag godta en slik bruk?.

Ved å få inn turister på kortere tider tar man en risiko

Lett komme seg inn på andres altaner, enkelt å bruke glass - skjærer til å fjerne glass i altandør inn til andres leiligheter. Mange turister er ok , men kjeltringer finnes overalt.

Vi bor i boligblokker med mange leiligheter. Dette er ikke hotell eller Bed and Breakfast

Jeg personlig ønsker ikke dette velkommen.

Generalforsamlingen bør bruke sin makt ved å stemme imot dette

Sølvi Isaksson

Styrets innstilling: I følge Borettslagsloven §5-4 andre setning har andelseier rett til å overlate bruken av hele boligen i inntil 30 dager i året.

Der har vært enkelt tilfeller hvor styret har fanget opp at det er leid ut over flere enn 30 dager og i disse tilfellene har eier blitt kontaktet og bedt om å stanse med korttidsleie.

Styret foreslår at generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.7 Forslag 7

Vaskeriet I blokkene

Forslag til vedtak: Vi fikk i april i år nytt betalingssystem for vaskeriene.Da det gikk fra kr 5 til kr 10, ble det få som satte seg opp på vasketavlen

Det er også en frimaskin der man ikke setter seg opp på tavlen. Den kan brukes når den er ledig

Ser også at enkelte ikke alltid skriver seg opp, men bruker maskinene.

Mitt forslag er å gå tilbake til gratis vask

Sølvi Isaksson

Styrets innstilling: Summen på kr 10,- er satt for å dekke inn driftskostnader og strømudgifter.

Styret mener det blir mest rettferdig at det må koste å bruke vaskeriet, det blir feil for dem som ikke benytter vaskeriet

dersom det er gratis.

Enstemmig styre anbefaler ikke forslaget.

7.8 Forbud mot hund

Styret har mottatt to forslag som gjelder forbud mot hund. Styret har behandlet begge under ett og har en innstilling til forslagene:

1. Ønsker å få vekk regelen om forbud om å ha hund i borettslaget.
2. Ønsker å fremme forslag om at man fjerner forbud mot å ha hund i borettslaget.

Vi har en stor, men utelukkende snill hund som ikke er sjenerende; hun lager knapt en lyd, gjør ikke fra seg inne eller på fellesarealer. Vi tilpasser oss så godt vi kan; alle korte tisseturer gjøres rett bak mot skogen (tar max 2 min) og alle vanlige turer er utenfor borettslaget.

Men, til tross for dette, så har vi fått klager, og vi finner ingen andre grunner til at noen skal klage på det enn at "det ikke er lov med hund", og det kan ikke være et godt nok argument i 2024. Vi føler oss mistenkeliggjort, uten at verken vi eller hunden har gjort oss fortjent til det. Tvert imot, så opplever vi egentlig at de aller, aller fleste vi møter utenfor er utelukkende positive. Unntaket er de første ukene hvor vi fikk noen kommentarer - der en sa "har dere fått tillatelse til å ha en så stor hund her?" Det viser vel hvor fordomsfulle man kan være; ja, hun er stor (25 kg), men det har da ingenting å si om hun er oppdratt riktig - som hun selvfølgelig er. Gjør ikke engang en flue fortred.

Forbudet mot hund virker som er her kun fordi "det alltid har vært sånn", og det holder ikke i 2024.

Det var ikke lov med hund i vårt forrige borettslag heller. Man måtte søke til styret, som hos oss i dag, men det måtte være gode grunner til å eventuelt avvise. Alle hundene der også oppførte seg helt fint.

Mvh,

Stian Monsen, leilighet 26 i oppgang 20.

Forslag til vedtak: Forslag nr 1:

Kan bli f.eks en enighet om hvilke størrelser som er lov å ha. Liten og medium men ikke store med tanke på størrelse på leilighetene.

Forslag nr 2:

Forslag til endring: Alle som vil ha hund må søke om det, men det bør være gode grunner til å avvise.

Styrets innstilling: Per nå anbefaler styret å ikke oppheve vedtektens bestemmelse angående dyrehold. Styret ser likevel at rettspraksis på området har utviklet seg i de senere år og mener derfor det kan være hensiktsmessig å se på en fremtidig endring og oppmykning av dispensasjonspraksisen.

Per i dag blir søknader om dyrehold behandlet i styret på individuell basis, sett opp mot aktuell lovgivning.

Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å gi styret mandat til å se på en eventuell endring av vedtektene og legge dette frem på neste generalforsamling.

Årsberetning 2023 for Hesjaholten Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter i 2023. Varamedlemmene har vært kalt inn til alle disse møtene.

I tillegg har styret hatt 4 arbeidsmøter og en eller flere styremedlemmer har deltatt på teams eller fysiske møter/kurs i regi av Vestbo med temaer som brannvern, økonomi, bruk av digitale verktøy. To styremedlemmer deltok på Vestboseminaret på Solstrand. Videre har styrets leder, et styremedlem og vaktmester driftsmøter ca en gang i måneden.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært digitalisering. Alle eksisterende avtaler med leverandører er lagt inn i elektronisk arkiv, vedlikeholdsplaner og årshjul er skannet og lastet opp i digitale arkiver, HMS håndbok er oppdatert på nett og Vestbo portalen er tatt mye mer aktivt i bruk. For å oppnå dette har styret tilegnet kompetanse om de ulike systemene.

Dette er gjort for å skaffe en god oversikt over hvor vi er i dag og hva som må prioriteres fremover.

I 2024 mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om å fortsette systematisering av lagets drift og oppgaver. Prosessen er i gang, noe som beboerne nok har merket ettersom der er sendt ut kartlegging til alle lagets medlemmer. Videre skal all bygningsmasse kartlegges og dette vil lede til langsiktige vedlikeholdsplaner, slik at vi kan planlegge med 10 års perspektiv. Styret mener det er viktig å få en god oversikt slik at man kan jobbe for å ha økonomien på plass når vedlikehold må utføres.

Vedlikehold og påkostninger

Den største posten i 2023 var heisene. Vi opplevde ustabilitet og driftsstans særlig på heisen i nr 30 som hadde flere lange perioder med stans både sommer og vinter. I august ble Hesjaholten rammet av et større lynnedslag som slo heisen i nr 20 ut av drift. Dette førte til stans fra 27.08.2023, og først 19.10 var heisen tilbake i normal drift - da hadde den gått med mulighet for kun persontransport og halv last fra 15.09. Lynet rammet også styrekontoret og slo ut printer, modem etc, samt garasjene ble truffet av lynet og medførte skader først og fremst på porter.

Takene på alle blokkene og alle vestibylene har fått en grundig sjekk og lekkasjer er blitt utbedret. Vi har skiftet leverandør og har nå avtale med Fløysand Tak om sjekk 2 ganger pr år.

Internkontroll

Vaktmester og et styremedlem har tatt årlig internkontroll av alle blokkene i desember 2023.

Sæterdal Elektro har kontroll på elektrisk anlegg. Anleggsgartner Askeland utfører årlig lekeplasskontroll som lovpålagt.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young
Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen
Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert 3 skadesaker. Disse skyldes:

- Lynnedslag - her var det svært lite vi fikk dekket, både heis og utstyr på styrekontoret var for gammelt
- Varmtvannsbereder
- Avløpsrør kjøkken - dette har vært et problem, særlig i 2-roms leilighetene

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling mandag 12.06.2023 bestått av:

Styreleder, Liv Prestegård
Styremedlem, Åge Birkeland
Styremedlem, Jan Steinar Særsten
Styremedlem, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Styremedlem, Hanne Elisabeth Skår Torvik
Varamedlem, Tamara Louise Browne Sandven
Varamedlem, Karsten Aasheim
Varamedlem, Laila Sanden

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2023 omsatt 18 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2023 var:

2-roms leilighet: kr 1 986 666,67
3-roms leilighet: kr 2 496 666,67
4-roms leilighet: kr 2 485 000,00

18 boliger er godkjent for bruksoverlating.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.05.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		9 383 644	9 062 080	9 371 138	9 837 840
Innkrevde finanskostnader		3 626 279	2 606 865	3 859 443	4 245 432
Andre inntekter	7	2 064 092	2 152 420	1 938 152	1 962 624
Innkrevde individuelle finanskostnader		54 514	0	0	0
SUM INNEKTER		15 128 529	13 821 365	15 168 733	16 045 896
KOSTNADER:					
Ljnnskostnader	8	721 599	818 483	851 200	907 200
Styrehonorar	8	249 999	249 999	250 000	250 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	148 512	161 371	157 751	174 445
Andre personalkostnader	8	67 366	83 004	58 000	118 000
Avskrivninger	2	26 466	63 436	65 000	30 000
Forretningsfjrsel		254 418	244 044	255 000	266 883
Kontingent BBL		61 200	61 200	61 200	61 200
Andre honorarer		56 575	70 410	70 000	95 500
Revisjon		11 250	10 750	11 200	11 700
Forsikringspremier		464 867	434 050	470 000	500 000
Energikostnader		747 821	718 247	700 000	700 000
Kommunale avgifter		2 301 980	2 155 891	2 280 000	2 462 000
Andre driftskostnader	9	2 482 021	2 565 396	2 280 732	2 503 000
Vedlikehold	10	848 797	2 156 267	830 000	1 325 000
SUM KOSTNADER		8 442 872	9 792 549	8 340 083	9 404 928
DRIFTSRESULTAT		6 685 656	4 028 816	6 828 650	6 640 968
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		24 379	5 841	0	0
Individuelle finanskostnader		3 050 521	1 592 652	2 935 171	3 717 389
Finanskostnader		1 385 993	736 763	1 334 710	1 659 240
NETTO FINANSPOSTER		-4 412 135	-2 323 574	-4 269 881	-5 376 629
i RSRESULTAT	1, 4	2 273 521	1 705 242	2 558 769	1 264 339
Overføringer og disponeringer		2 273 521	1 705 242	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	85 823 024	85 823 024
Inventar og utstyr	2	91 494	97 729
Sum anleggsmidler		85 914 518	85 920 753
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	19 050
Vestbo Finans AS i mellomregning		1 894 220	938 498
Andre fordringer		176 982	326 010
Bankinnskudd og kontanter:			
H³ ndkasse		16 241	15 037
Sum omløpsmidler		2 087 443	1 298 595
SUM EIENDELER		88 001 961	87 219 348

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	20 400	20 400
Sum innskutt egenkapital		20 400	20 400
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-9 892 430	-12 165 951
Sum opptjent egenkapital		-9 892 430	-12 165 951
Sum egenkapital	4	-9 872 030	-12 145 551
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev p n	5, 6	93 982 484	95 442 353
Borettsinnskudd	6	3 352 400	3 352 400
Sum langsiktig gjeld:		97 334 884	98 794 753
Kortsiktig gjeld:			
Leverand rgjeld		359 937	391 171
Skyldig off. myndigheter		65 007	66 288
Annen kortsiktig gjeld		114 163	112 687
Sum kortsiktig gjeld		539 107	570 146
Sum gjeld:		97 873 991	99 364 899
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 001 961	87 219 348

VESTBO BBL Autorisert regnskapsfjrerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/S tatsautorisert regnskapsfjrer

Sted: _____, dato: _____

Liv Presteg rd
Styreleder

Jan Steinar S N rsten
Styremedlem

Inger-Lise Oen Hellesund S N le
Styremedlem

Hanne Elisabeth Sk r Torvik
Styremedlem

j ge Birkeland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. De øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er det valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000.

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	728 449	1 086 793
B. Endring disponible midler		
i resultat (se resultatregnskap)	2 273 521	1 705 242
Tilbakeføring av avskrivning	26 466	63 436
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-20 231	-71 813
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-829 597	-1 040 996
Endring individuelle lån (avdrag/opptak)	-630 272	-1 014 213
B. i retts endring i disponible midler	819 887	-358 344
C. Disponible midler	1 548 336	728 449
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	1 894 220	938 498
Kortsiktige fordringer	176 982	345 060
Kontanter og bankinnskudd	16 241	15 037
Omløpsmidler	2 087 443	1 298 595
Kortsiktig gjeld	-539 107	-570 146
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	1 548 336	728 449

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Utvidelse og innglass Altaner	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Kopimaskin	Tjenesteleilighet	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	67 800 000	60 519	71 813	0	16 500	2 050
i rets tilgang :	0	0	0	20 231	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 800 000	60 519	71 813	20 231	16 500	2 050
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	38 328	22 741	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	67 800 000	22 190	49 072	20 231	16 500	2 050
i rets avskrivninger :	0	12 104	14 362	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	2022	2023	1964	1964
Antatt levetid i år :		5	5	3		

	Bygningsmessig Anlegg	Redskapsbygg	Uteanlegg	Traktor	Uteanlegg	Uteanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 735 000	320 000	1 489 000	515 438	1 345 000	1 115 474
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	515 438	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 735 000	320 000	1 489 000	0	1 345 000	1 115 474
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	515 438	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 735 000	320 000	1 489 000	0	1 345 000	1 115 474
Anskaffelsesår :	1964	2009	2010	2012	2012	2013
Antatt levetid i år :				10		

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Regnskap 2023

1101 Rehabilitering/p³ kostning	71 749 474
1103 Vaktmester/tjenesteleiligheter	16 500
1110 Garasjer	2 050
1120 Bygningsmessige anlegg	14 055 000
Sum	85 823 024

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	i rets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i 3 r</u>			
Innskutt egenkapital	20 400	0	20 400
Annen egenkapital	-12 165 951	2 273 521	-9 892 430
Sum egenkapital 31.12.	-12 145 551	2 273 521	-9 872 030

i rsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig ³ nke egenkapitalen. Basert p³ dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank	Nordea Bank
L ³ nenummer:	60308110640	60308110632
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021	2021
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente	flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2044	30.12.2060
Opprinnelig ³ beløp:	28 060 013	67 800 000
L ³ nesaldo 01.01:	29 968 477	65 473 876
Avdrag i perioden:	829 597	630 272
L ³ nesaldo 31.12:	29 138 880	64 843 604
Saldo ³ r frem i tid:	24 849 562	61 959 260

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	505 346	505 346
	1	484 534	484 534
	11	484 533	5 329 863
	9	478 389	4 305 501
	22	473 400	10 414 800
	26	471 161	12 250 186
	12	467 624	5 611 488
	18	465 700	8 382 600
	9	461 428	4 152 852
	18	460 239	8 284 302
	26	456 031	11 856 806
	3	455 914	1 367 742
	5	455 145	2 275 725
	18	450 675	8 112 150
	18	444 951	8 009 118
	6	439 910	2 639 460

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	6	439 910	214
L ³ n 60308110632 har første avdrag 30.03.2024 med kr 125 197	18	444 951	214
	18	450 675	214
	26	456 031	214
	5	455 145	208
	18	460 239	208
	18	465 700	208
	26	471 161	208
	1	505 346	208
	1	484 534	195
	3	455 914	195
	9	461 428	195
	12	467 624	195
	22	473 400	195
	9	478 389	195

Langsiktig gjeld

11	484 533	195
----	---------	-----

Noten viser fellesgjeld fordelt p³ de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv³.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjnr

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	29 138 880	29 968 477
2265 Andre pantelån "IN-light"	64 843 604	65 473 876
2250 Borettsinnskudd	3 352 400	3 352 400
Sum	97 334 884	98 794 753

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	146 160	146 160
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 001 232	1 172 592
3817 Renhold	599 760	599 760
3820 Innkreving strøm	101 469	156 173
3846 Utleie av felleslokaler	0	5 800
3855 Inntekter fellesvaskeri	33 070	68 735
3885 Diverse inntekter fri	182 401	3 200
Sum	2 064 092	2 152 420

Konto 3885- Egenandel pensjonistklubben/el-bil ladere

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	665 567	703 526
5013 Overtidsarbeid	16 720	21 628
5020 Feriepenger	93 171	95 036
5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	253	144
5800 Refusjon sykepenger	-54 112	0
5810 Motkonto Grunnlag ref. aga	40 584	1 851
5820 Grunnlag Refusjon av AGA	-40 584	-1 851
5831 Refusjon feriepenger	0	-1 851
5310 Styrehonorar	249 999	249 999
5400 Arbeidsgiveravgift	135 375	147 971
5401 Arbeidsgiveravg. av p³ lqpt ferielønn	13 137	13 400
5421 Innberegning aga pensjon	50 710	59 733
5422 Motkonto Aga pensjon	-50 710	-59 733
5424 AFP	1 858	2 405
5426 OTP lagene	59 754	77 845
5428 Sluttvederlagsordningen	942	1 864
5610 Andre personalforsikringer	11 457	10 392
5752 Pensjonspremie til pensjonsordning	-14 762	-9 987
5980 Sosiale kostnader vaktmester	8 118	485
Sum	1 187 477	1 312 858

Selskapet har hatt 2 personer fast ansatt hele regnskaps³ ret i henholdsvis 100% og 35% stilling

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5359 Refusjon bompenger	510	0
6360 Renhold	563 100	532 115
6361 Fellesvask	108 642	41 254
6389 HMS	15 376	14 255
6391 Snrjm³ king strnjng	248 374	216 729
6551 Nrjker, l³ ser o.l	16 067	20 188
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	13 222	12 115
6750 Vakthold	429 150	395 469
6900 Telekommunikasjon	8 065	63 838
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 001 231	1 193 035
7070 Driftskostnader bil traktor mm	22 801	13 991
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	1 145	952
7520 Sikringsfond	15 169	6 758
7710 Kostnader styrearbeid	17 823	47 063
7716 Kurs og reiseutgifter styret	14 900	0
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	800	1 300
7770 Betalingsgebyrer	26	0
7785 Pensjonistaktiviteter	5 620	6 335
Sum	2 482 021	2 565 396

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6601 Vedlikehold	92 291	88 599
6603 Vedlikehold elektro	111 768	391 595
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	166 845	777 979
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	275 803	345 930
6613 Altaner	1 488	350 000
6630 Egenandel forsikring	0	10 824
6690 Vedlikehold og diverse	200 603	191 340
Sum	848 797	2 156 267

Andre opplysninger

<u>konto 2920 Garasjelag</u>	2023	2022
Overf. fra 01.01.		3 303
Innkrevt leie	49 020	49 235
Sum Inntekter	49 020	52 538
Utgifter		
Strøm	13 051	22 859
Forsikring garasjer	11 053	9 612
Car-Bo Garasjeport	21 575	2 418
Honorar garasjelag inkl avgifter	0	0
Sum Utgifter	45 679	34 888
Saldo konto 2920 -31.12	20 991	17 650

Resultat og balanse med noter for Hesjaholten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hesjaholten Borettslag

Styreleder	Liv Prestegård (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Åge Birkeland (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Jan Steinar Særsten (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Hanne Elisabeth Skår Torvik (sign.)	11.04.2024

For Vestbo BBL

Tone Lilletvedt (sign.)	12.04.2024
-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hesjaholten Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hesjaholten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 29. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4LFFD-5UEZPA1P68-KHDVU-EEOWP-HA3XI

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-29 21:05:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4LFFD-5UEZPA1P68-KHDVU-EEOWP-HA3XI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

PROTOKOLL

Fra Hesjaholten Borettslag sin generalforsamling 10.06.2024, avholdt etter skriftlig innkalling datert 27.05.2024, i Sælen Kirke.

Styreleder Liv Prestegård åpnet møtet.

Sak 1 Konstituering

- 1.1 Antall fremmøtte andelseiere: 38
Antall fremlagte fullmakter: 7
Antall stemmer totalt: 45
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden:
Blant de fremmøtte ble det bedt om at sak 7.2 på dagsorden ble strøket da dette er sak som faller innunder styrets myndighetsområde. Etter avstemming ved håndsopprekning ble det besluttet med 25 stemmer for at sak 7.2 skulle tas bort fra dagsorden.
Forslagsstiller til sak 7.3, 7.4, 7.6 og 7.7 meddelte generalforsamlingen at sakene ble trukket, de ble dermed tatt bort fra dagsorden.
Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble etter dette godkjent.
- 1.3 Valg av møteleder:
Styreleder Liv Prestegård ble valgt som møteleder.
- 1.4 Valg av referent:
Inger-Lise Oen Hellesund Sæle fra Vestbo ble valgt som referent.
- 1.5 Valg av protokollvitne:
Norunn Rindedal og Michael Høgh.
- 1.6 Valg av tellekorps:
Unni Bergesen, Christian Midttveit og Hilde Urhaug.

Generalforsamlingen ble etter dette ansett som konstituert.

Sak 2 Årsberetning 2023

Årsberetningen ble gjennomgått av møteleder og det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente enstemmig årsberetningen.

Sak 3 Regnskap/Revisjonsberetning

Regnskapet ble gjennomgått og det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.

Revisors beretning var en ren beretning.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

Sak 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styret har foreslått at honoraret settes til kr. 275 000.- for foregående periode.

Vedtak:

Styrehonoraret ble satt til kr. 275 000.- for foregående periode.

Sak 5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen har innstilt Hanne Skår, Karstein Aasheim og Jan Steinar Særsten valgt som styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:

Hanne Skår, Karstein Aasheim og Jan Steinar Særsten ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen har innstilt Laila Sanden, Tamara Sandven og Morten Tang som varamedlemmer for 1 år. I tillegg ble det foreslått fra salen at Tor-Helge Gilleshammer ble valgt som varamedlem. Det ble deretter avholdt skriftlig avstemming hvor de tre med flest stemmer ble ansett valgt.

Vedtak:

Tor-Helge Gilleshammer ble valgt som 1.vara

Laila Sanden ble valgt som 2.vara

Tamara Sandven ble valgt som 3.vara

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Styreleder Liv Prestegård, 2023 – 2025

Styremedlem Åge Birkeland, 2023 – 2025

Styremedlem Hanne Skår, 2024 – 2026

Styremedlem Jan Steinar Særsten, 2024 – 2026

Styremedlem Karstein Aasheim, 2024 – 2026

1.varamedlem Tor-Helge Gilleshammer, 2024-2025

2.varamedlem Laila Sanden, 2024-2025

3.varamedlem Tamara Sandven, 2024-2025

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomiteen ble Marit Cecilie Steinsland, Kristin Marie Nesse, Sølvi Isaksson og Lis Iren Selvik valgt.

Sak 6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Valgkomiteen har foreslått Åge Birkeland, Jan Steinar Særsten og Eirik Ståle Jacobsen valgt som delegater, og Hanne Skår, Christian Heimdal og Laila Sanden som varadelegater.

Vedtak:

Åge Birkeland, Jan Steinar Særsten og Eirik Ståle Jacobsen ble valgt som delegater til Vestbos generalforsamling. Som varadelegater ble Hanne Skår, Christian Heimdal og Laila Sanden valgt.

Sak 7 Saker som er kommet styret i hende innen fristen

7.1 Kodelås i alle seks innganger

Saken ble gjennomgått og det ble drøftet ulike behov. Styret ble anmodet om å se på løsninger som vil være mest hensiktsmessig for borettslaget.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.2 Utgått fra dagsorden og dermed ikke tatt til behandling

7.3 Trukket fra forslagsstiller

7.4 Trukket fra forslagsstiller

7.5 Trukket fra forslagsstiller

7.6 Trukket fra forslagsstiller

7.7 Trukket fra forslagsstiller

7.8 Forbud mot hund

Saken ble gjennomgått og styret orienterte om styrets innstilling.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å utrede en eventuell endring av vedtektene sett opp mot gjeldende lovgivning og rettspraksis. Sak vil deretter fremlegges på neste års ordinære generalforsamling.

Generalforsamlingen ble etter dette hevet.

Liv Prestegård
Liv Prestegård (Jun 11, 2024 13:13 GMT+2)

Møteleder

Liv Prestegård

Norunn Rindedal
Norunn Rindedal (Jun 11, 2024 20:02 GMT+2)

Protokollvitne

Norunn Rindedal

Michael Høgh
Michael Høgh (Jun 11, 2024 15:32 GMT+2)

Protokollvitne

Michael Høgh

Protokoll ordinær generalforsamling 11.06.24

Final Audit Report

2024-06-11

Created:	2024-06-11
By:	Inger-Lise Sæle (iohsves@vestbo.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAABAKOMfKQSCsV3zJPrkAL38shRqru_fsgms

"Protokoll ordinær generalforsamling 11.06.24" History

-  Document created by Inger-Lise Sæle (iohsves@vestbo.no)
2024-06-11 - 11:00:00 AM GMT
-  Document emailed to Norunn Rindedal (norrind@gmail.com) for signature
2024-06-11 - 11:00:05 AM GMT
-  Document emailed to Michael Høgh (michael.hogh.importent@hotmail.com) for signature
2024-06-11 - 11:00:05 AM GMT
-  Document emailed to Liv Prestegård (livprest@hotmail.com) for signature
2024-06-11 - 11:00:05 AM GMT
-  Email viewed by Liv Prestegård (livprest@hotmail.com)
2024-06-11 - 11:11:09 AM GMT
-  Document e-signed by Liv Prestegård (livprest@hotmail.com)
Signature Date: 2024-06-11 - 11:13:24 AM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Michael Høgh (michael.hogh.importent@hotmail.com)
2024-06-11 - 11:24:32 AM GMT
-  Document e-signed by Michael Høgh (michael.hogh.importent@hotmail.com)
Signature Date: 2024-06-11 - 11:32:11 AM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Norunn Rindedal (norrind@gmail.com)
2024-06-11 - 5:58:25 PM GMT
-  Document e-signed by Norunn Rindedal (norrind@gmail.com)
Signature Date: 2024-06-11 - 6:03:59 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2024-06-11 - 6:03:59 PM GMT



Adobe Acrobat Sign

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/175/0/0
Utlistet 03. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258933674	Grunneiendom	0	Ja	48 008,7 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	86,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	13,4 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
17100001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 6, 39, GJEDDEVATN	3	201217643
17100000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 5, 6, 39, 113 OG 826, GJEDDEVATN, BADEPlass OG TURVEG	3	200210870

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 03. april 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 03.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 22/175/0/0

Adresse: Hesjaholtveien 42 m.fl.



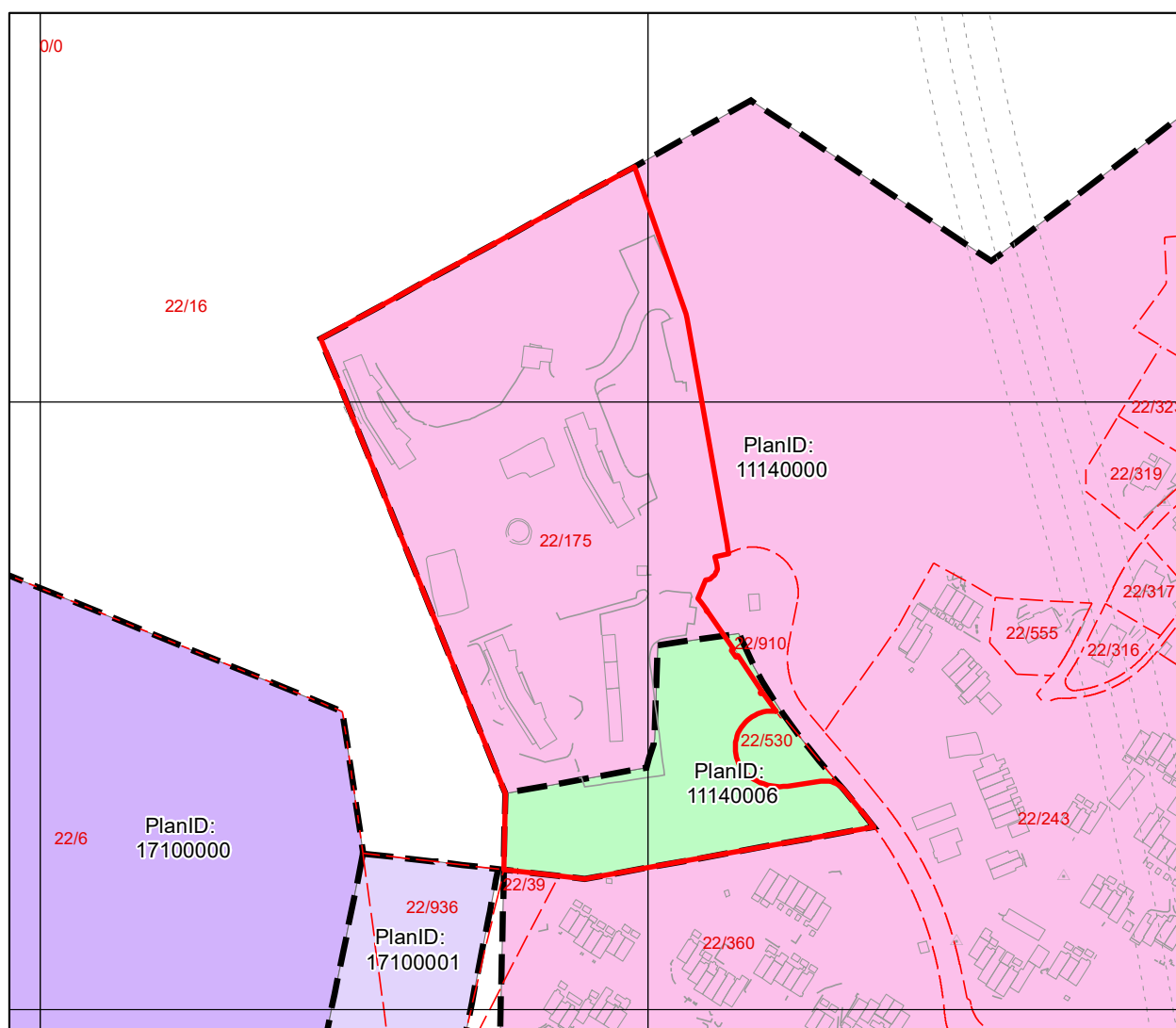
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11140000, 11140006

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

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 03.04.2025

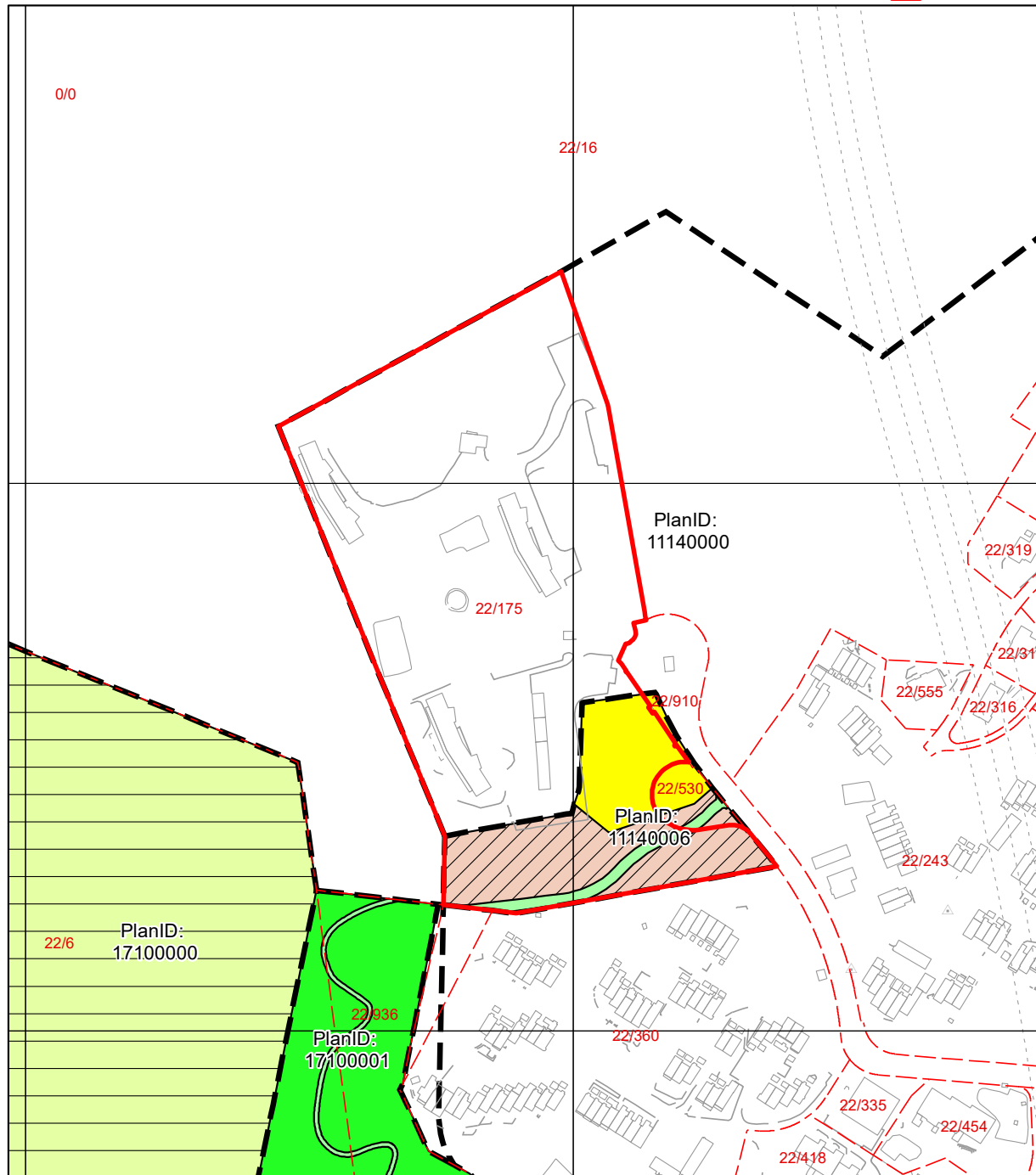
Gnr/Bnr/Fnr: 22/175/0/0

Adresse: Hesjaholtveien 42 m.fl.

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

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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Bussholdeplass
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)
-  Annet fellesareal for flere eiendommer



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11140000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 03.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 22/175/0/0

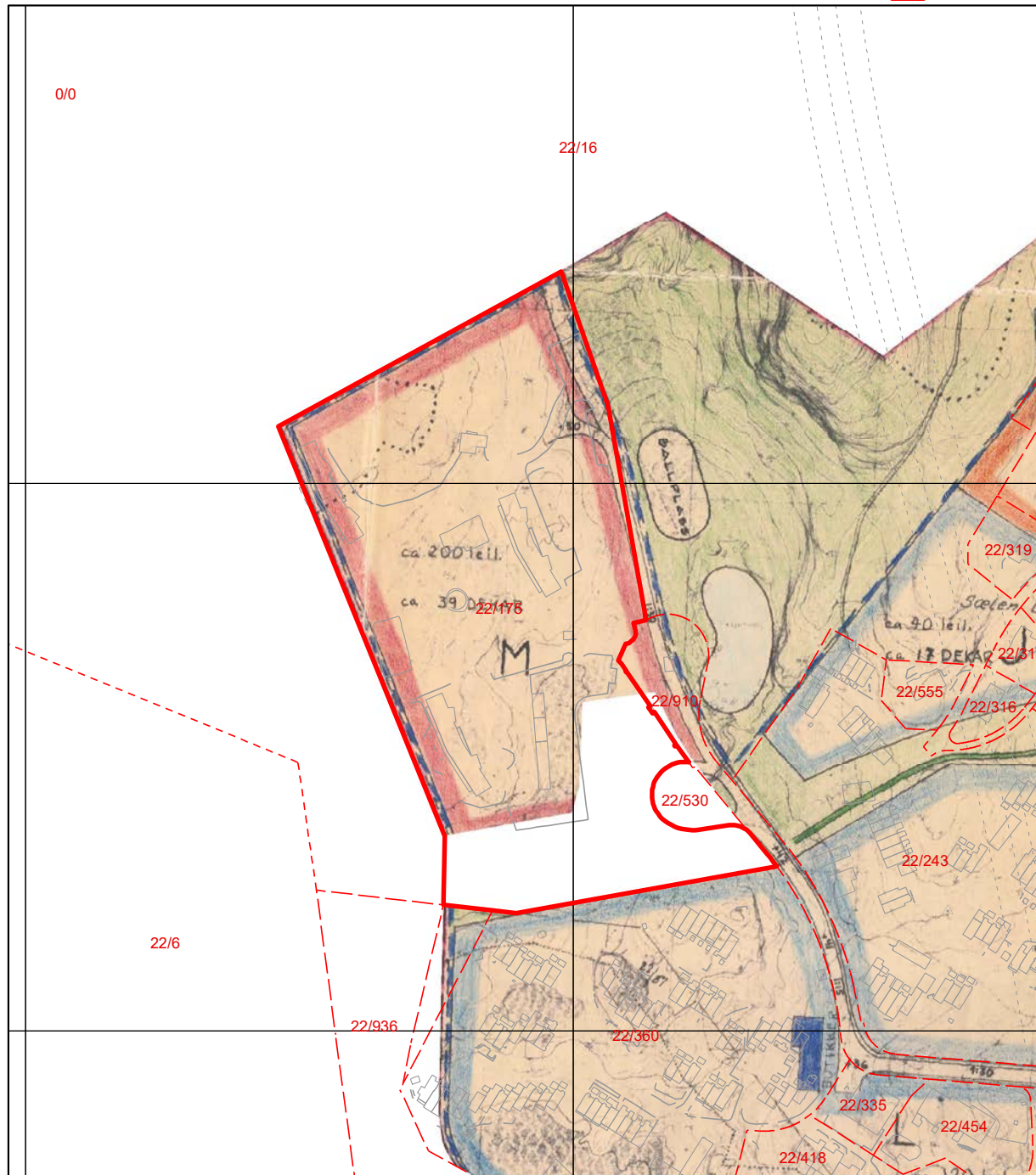
Adresse: Hesjaholtveien 42 m.fl.



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

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

 Eiendomsmarkering



22/59

FYLLEINGSDALEN SØR-VEST BOLIGFELTENE II OG III FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

MÅLESTOKK 1 : 2000

BYPLANKONTORET 1 BERGEN, 29. NOVEMBER 1961

RETTE 22. JUNI 1962.

Olav Nesse
sign.

TEGNFORKLARING :

-  PLANENS BEGRENSNING
-  BEGRENSNING BOLIGFELT II (A B C D E F G)
-  " " " III (H J K L M)
-  A, B, G, H : ÅPEN SMÅHUSBEDYGGELSE
-  E, F, I : ATRIUMHUS OG TERASSEHUS
-  D, J, K, L : REKKEHUS OG "
-  M : BOLIGBLOKKER

22/19



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:3000

Gnr/Bnr/Fnr: 22/175/0/0

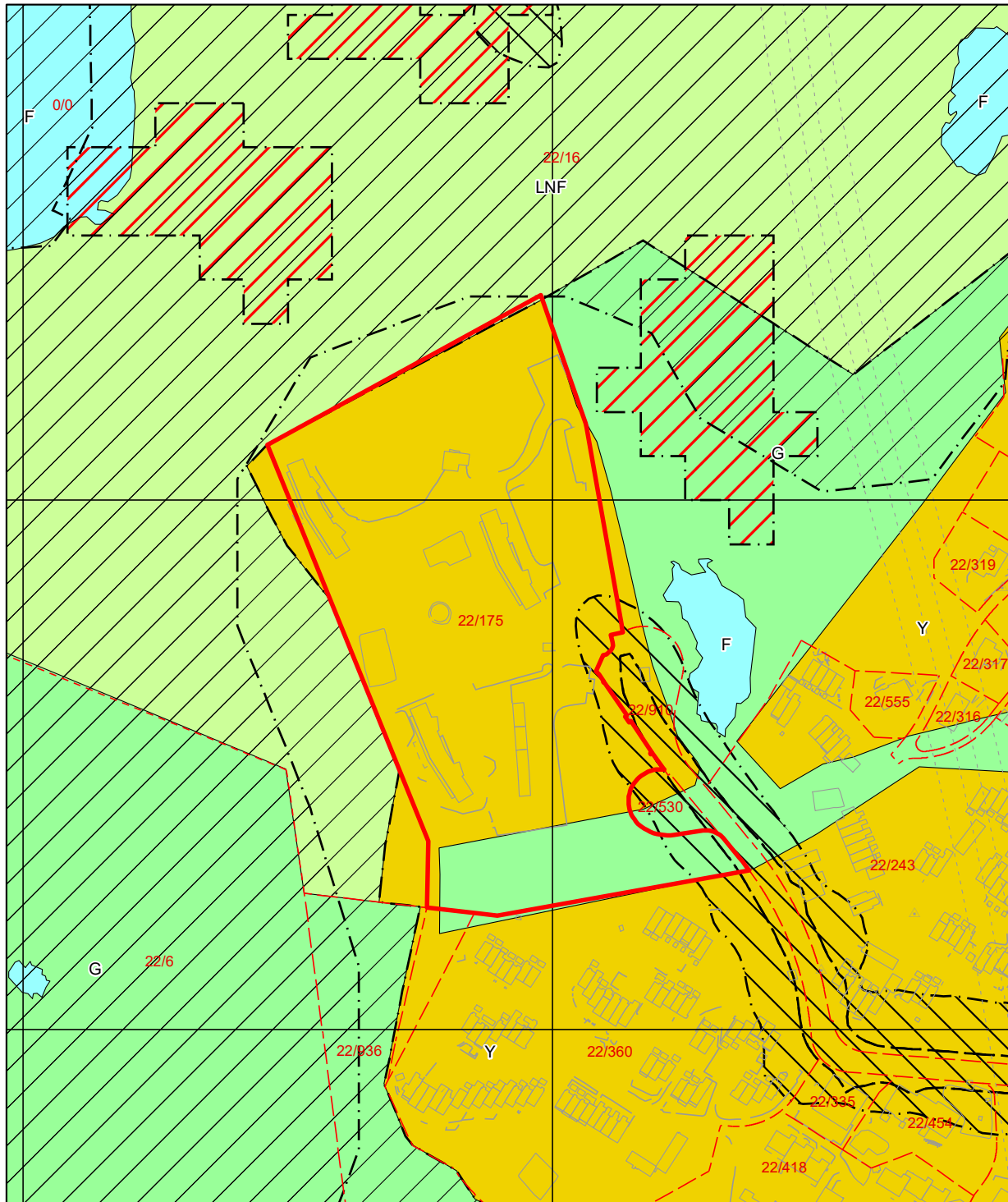
Dato: 03.04.2025

Adresse: Hesjaholtveien 42 m.fl.



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

☐ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Hesjaholtveien 42 - Nabolaget Allestadhaugen/Hesjaholten - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hesjaholtet Linje 4	4 min	0.3 km
Fyllingsdalen terminal (november 202...	5 min	
Bergen Flesland	13 min	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min	13.5 km

Skoler

Varden skole (1-7 kl.) 384 elever, 21 klasser	16 min	1.3 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	4 min	2.3 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	4 min	2.6 km
Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	6 min	3.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	7 min	3.8 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	5 min	2.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	12 min	9.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

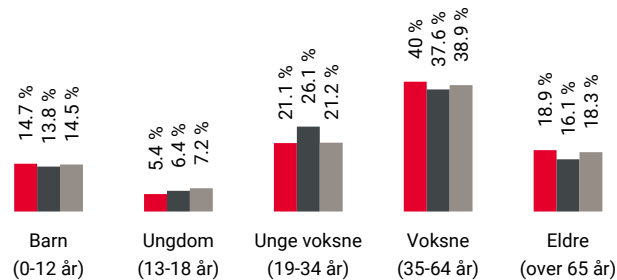
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kidsa Allestadhaugen (1-5 år) 62 barn	8 min	0.7 km
Brinken barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min	1.1 km
Myrholtet barnehage (1-5 år) 45 barn	15 min	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Myrholtet	15 min
Kiwi Spelhaugen	20 min



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 95/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



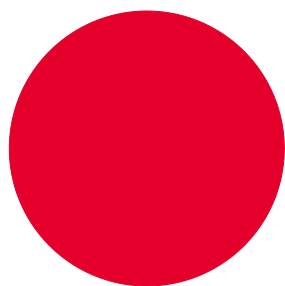
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

⚽ Varden idrettspark	10 min	🚶
Ballspill, fotball, håndball	0.8 km	
⚽ Framohallen	10 min	🚶
Aktivitetshall	0.9 km	
🚴 Progresjon Trening	21 min	🚶
🚴 SKY Fitness Fyllingsdalen	4 min	🚗

Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

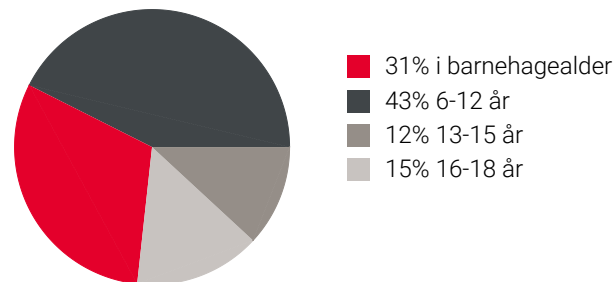
5 min 🚗



Boots apotek Spelhaugen

23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



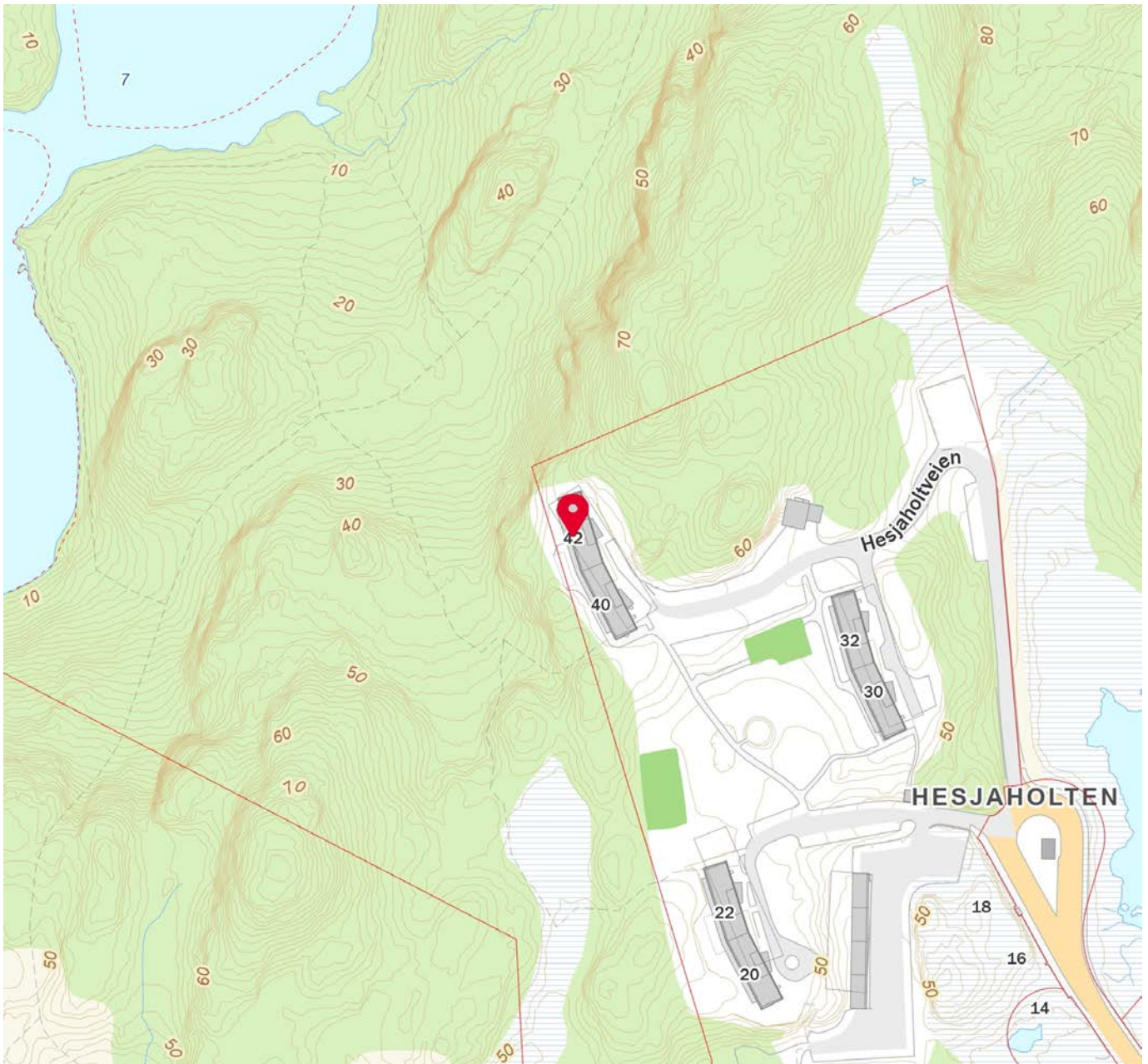
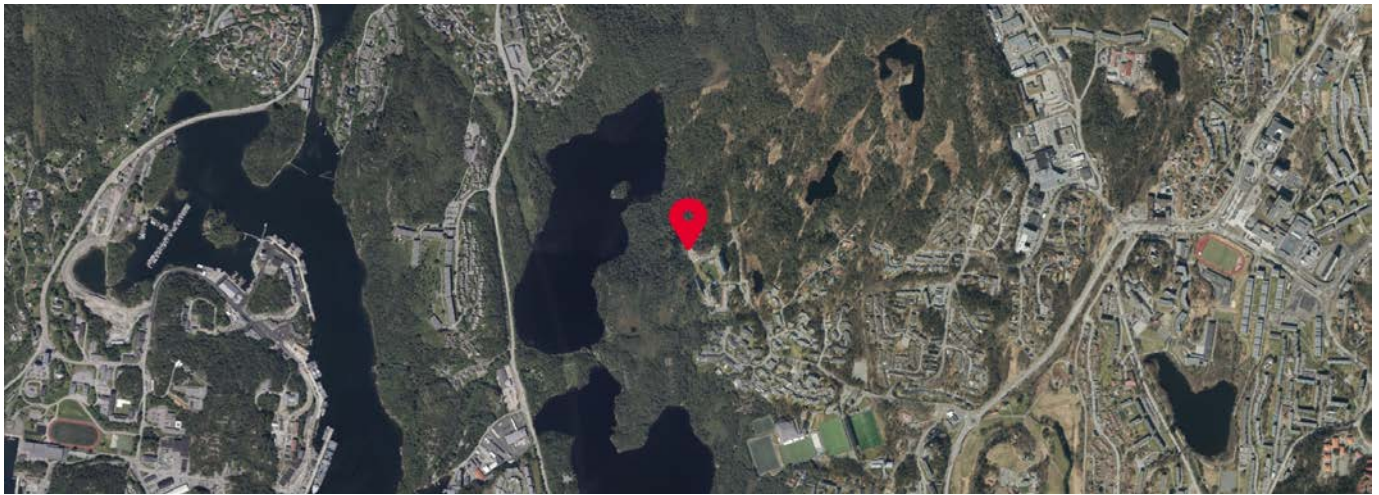
0%

46%

Allestadhaugen/Hesjaholten
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELKASSER 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/avgrenskingskabel 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 kontraktssignering 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: Hesjaholtveien 42
5142 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@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