



*HESJAHOLTVEIEN 22
FYLLINGSDALEN*



HESJAHOLTVEIEN 22
FYLLINGSDALEN

INNHold

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmegler
26	Plantegning
32	Området
33	Økonomi
34	Om Borettslaget
34	Offentlige forhold
36	Øvrige kjøpsforhold
38	Megler
41	Vedlegg
42	Takst
57	Egenerklæring
61	Forretningsførerinfo
129	Kommunalinformasjon



HESJAHOLTVEIEN 22

FYLLINGSDALEN

W Eiendomsmegling ved Thea Vinnes Skauge har gleden av å presentere Hesjaholtveien 22. Leiligheten ligger i byggets 9.etasje med en praktisk planløsning og nydelig utsikt! Leiligheten har eldre standard og modernisering må påregnes. Sentralt og barnevennlig område med korte avstander til alt man måtte trenge i hverdagen.

Følgende er verdt å fremheve:

- * Stor, innglasset balkong fra 2020
- * Fasadene ble oppgradert i 2020/2021
- * Varmtvannsberederen ble skiftet i 2021
- * Nydelig utsikt
- * Luftig og praktisk planløsning
- * Store vindusflater
- * Godt miljø og bra vedlikehold i borettslaget
- * Mulighet for parkeringsplass
- * Kort vei til buss, barnehage, skole, idrettsanlegg og handlesenter
- * Fine tur muligheter i nærområdet med blant annet kort vei til Kanadaskogen.

Velkommen!





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

2.090.000,-

Fellesgjeld

469.560,-

Totalpris

2.569.412,-

BRA-i

70 m²

BRA

91 m²

Antall soverom

1

Eierform

Andel

Byggeår

1967

Etasje

9

Felleskostnader

6.607,-

Energimerking



DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/6013024

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLER

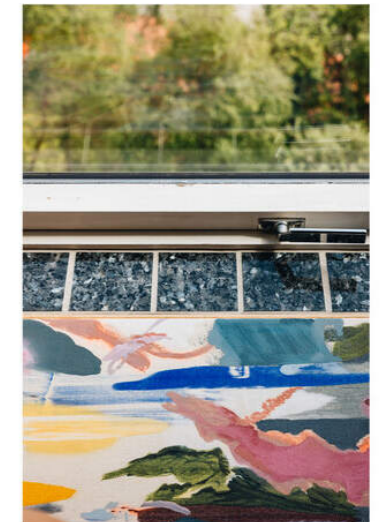


EIENDOMSMEGLER

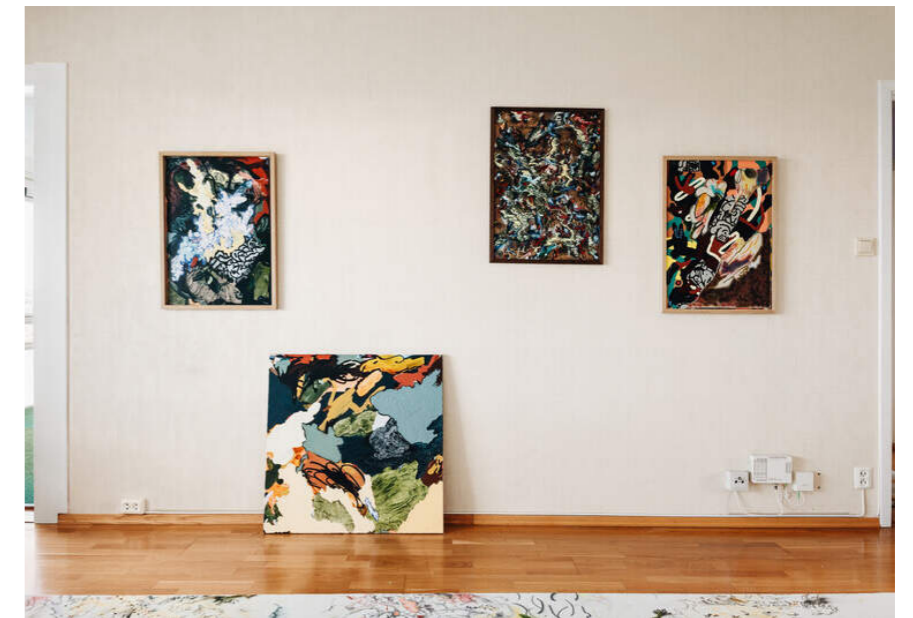
Thea Vinnes Skauge

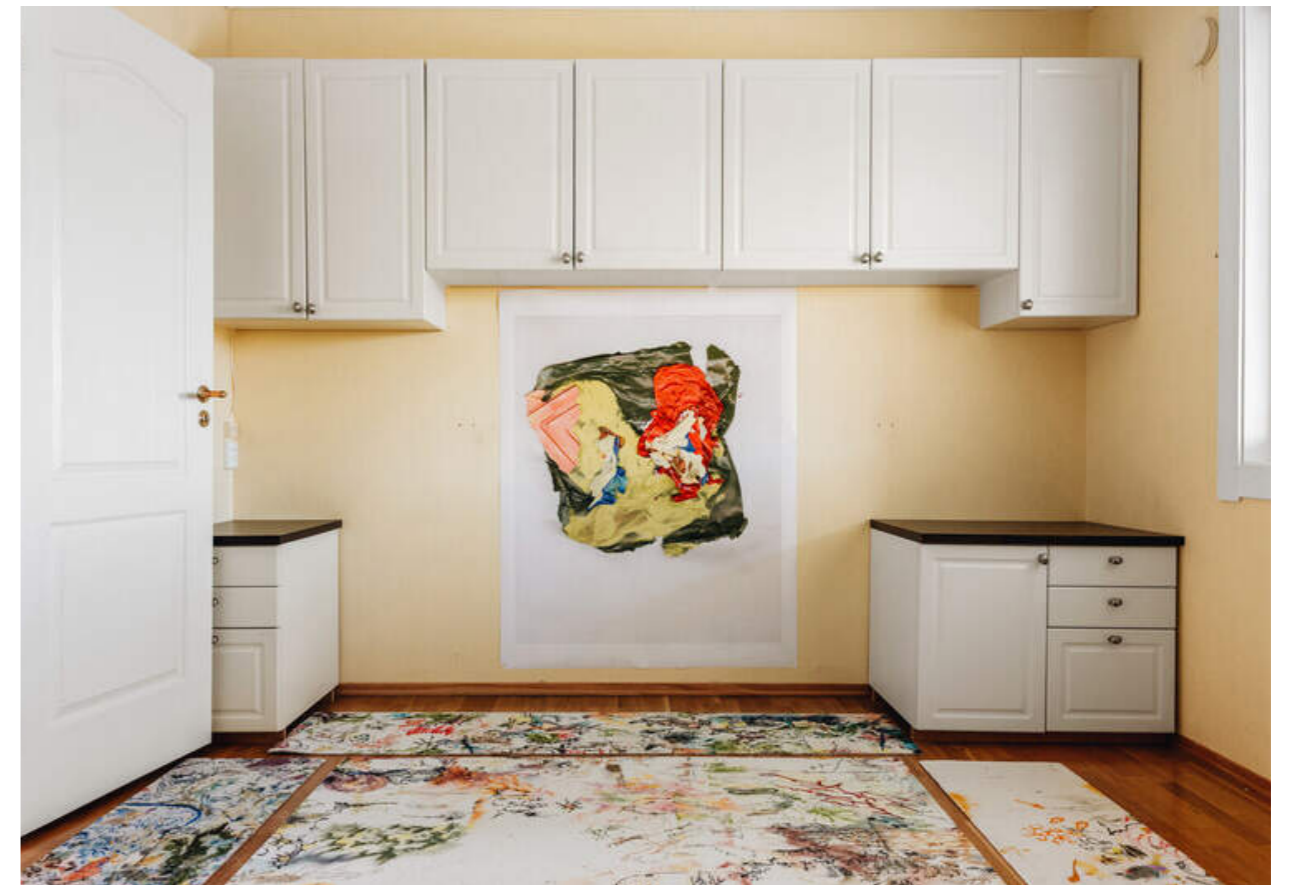
Eiendomsmegler MNEF
thea@wmegling.no

481 98 510



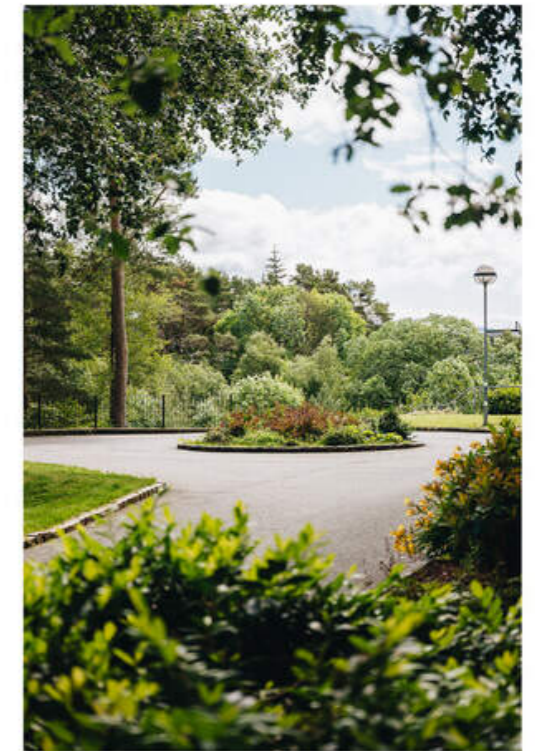














PLANTEGNING



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TRULF BAKKEN.

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling ved Thea Vinnes Skauge har gleden av å presentere Hesjaholtveien 22. Leiligheten ligger i byggets 9.etasje med en praktisk planløsning og nydelig utsikt! Leiligheten har eldre standard og modernisering må påregnes. Sentralt og barnevennlig område med korte avstander til alt man måtte trenge i hverdagen.

Følgende er verdt å fremheve:

- * Stor, innglasset balkong fra 2020
- * Fasadene ble oppgrader i 2020/2021
- * Varmtvannsberederen ble skiftet i 2021
- * Nydelig utsikt
- * Luftig og praktisk planløsning
- * Store vindusflater
- * Godt miljø og bra vedlikehold i borettslaget
- * Mulighet for parkeringsplass
- * Kort vei til buss, barnehage, skole, idrettsanlegg og handlesenter
- * Fine tur muligheter i nærområdet med blant annet kort vei til Kanadaskogen.

Velkommen!

ADRESSE

Hesjaholtveien 22

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 22, BNR 175, andelsnr. 27 Org. Nr.: 951594407 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Andel

EIER

Tom Petter Eriksen

AREAL OG INNHOLD

BRA-i: 70 m²

BRA: 91 m²

BRA-e: 1 m²

BRA-b: 20 m²

Leilighet

Primærrom

9. etg. BRA-i: ca. 70 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr etasje:

9.etg: 70 kvm BRA-i / 1 kvm BRA-e

Boligen går over et plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

9.etg: Gang (7,2m²), bad/vaskerom (4,7m²), soverom (14,8m²), stue (21,9m²), spisestue (10m²), kjøkken (7,7m²).

Den innvendige boden er på ca. 3 kvm.

I tillegg disponerer boligen en ekstern bod i fellesareal på ca. 1 kvm (BRA-e). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen.

Arealbegreper Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som

tilhører denne/disse.

Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.

Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

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

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles. Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1 januar 2024.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som

BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

BYGGEÅR

1967

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Opplysninger fra rekvirent:

- Innglasset balkong fra 2020.
- Fasadene ble oppgrader i 2020/2021.
- Varmtvannsberederen ble skiftet i 2021.

TOMT

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

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

48008 m²

BYGGEMÅTE

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

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og fundamenter er oppført i betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.

Gulvsystemer:

Gulv mot grunn av betong.

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 teknet med papp. Taket er ikke besikket.

Vinduer/dører:

Vinduer med isolerglass i trekammer.

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

TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.

- * Det er ingen tegn til slitasje.
- * Dokumentert fagmessig godt utført.
- * Det er ingen merknader.

TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.

- * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.
- * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

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 overvåking av denne bygningsdelen.

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 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.

Følgende har fått TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling:

- Over forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at våtrommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv:

- Over forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en

nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at våtrommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes 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. Stedvis er gulvfugene nedslitt.

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 tettesjiktet 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.

2.1 Kjøkkenet:

- Kjøkkenet er ikke utstyrt med ventilator. Kjøkkenet skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta.

4.1 Vinduer og ytterdører:

- Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov. Enkelte av vinduene og altandøren er skjermet bak innglasset balkong.

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.

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.

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:

- 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.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

ADGANG TIL UTLEIE

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv, eller personer nevnt i brl § 5-6 første ledd nr. 3, har hatt bosted i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

OPPVARMING

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 plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

TV / INTERNETT / BREDBÅND

TV og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

DIVERSE

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ikke det jeg har fått informasjon om.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Ikke det jeg har fått informasjon om.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Utført fasade utbedring i alle blokkene.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger. Hvitevarer på bad medfølger ikke. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

INNBO OG LØSØRE

Som et utgangspunkt forholder vi oss til løsørelisten utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020. Det ligger en kopi av denne i salgsoppgaven.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom

beboerne betaler leie.

OMRÅDET**BELIGGENHET**

Boligen har en sentral beliggenhet i Fyllingsdalen, men samtidig tilbaketrukket med en rolig og fredelig beliggenhet. Det er korte avstander til det man måtte måtte trenge i hverdagen. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000, denne ligger ca 3 min kjøring fra boligen. Ønsker man ytterligere servicetilbud er det kort vei til Spelhaugen, eventuelt Oasen senter som byr på en rekke fasiliteter og servicetilbud.

Det er mange flotte turmuligheter i området med blant annet Løvstakken, Kanadaskogen, Tennebekktjernet og Damsgårdsfjellet, samt flere parkområder i bydelen, som blant annet Lynghaugparken med en artig frisbeegolfbane. Av idrettsanlegg/fritidstilbud finner du blant annet Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass, Frøya idrettspark og Fyllingsdalen nye teater i området.

Det er flere barnehager innenfor gangavstand som blant annet Kidsa Allestadhaugen, Brinken, Kidsa Varden. Når barna blir eldre ligger Varden skole også like i nærheten. Nærmeste ungdomsskole er Ortun skole.

I området er det gode bussforbindelser med kort reisetid til Bergen sentrum og øvrige bydeler. Det tar ca. 15 min i bil til Bergen sentrum.

PARKERING

Borettslaget har ca. 175 parkeringsplasser og 19 garasjer til leie.

Pris for parkering er kr 100,- pr måned. Pris for garasje er kr 245,- til garasjelaget og kr 100,- til borettslaget.

Styreleder opplyser om at det er litt ventetid på parkeringsplass ute (maks en uke) og at alle garasjeplasser er utleid p.d.d.

ØKONOMI**PRISANTYDNING**

Kr 2.090.000,-

FELLESBJELD

Kr 469.560,-

OMKOSTNINGER

2 090 000,- (Kjøpesum)

469 560,- (Fellesgjeld)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

586,- (Tingl.gebyr pantedokument inkl. gebyr for e-tinglysning)

776,- (Tingl.gebyr hjemmelsovergang inkl. gebyr for e-tinglysning)

8 250,- (Boligkjøperforsikring (valgfridd))

9 852,- (Omkostninger totalt)

2 569 412,- (Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 2.569.412,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 729.217,- for år 2022

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2.771.026,- for år 2022

INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes

som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

FELLESBJELD

Kr 469.560,-

FELLESKOSTNADER

Kr 6.607,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader:

Andel felleskostnader kr. 4.089,-

Balkonglån kr. 1.765,-

Tilleggsytelser:

Kabel-TV kr. 448,-

Objekt:

DUGNAD, 37/27 (199 - 27) kr. 60,-

RENHOL, 37/27 (203 - 27) kr. 245,-

Fordeling Felleskostnader 2024:

Lønn og honorarkostnader (9%), forretningsførers

(2%), revisjon/forsikring/kontingent o.l. (4%),

energi/Andre driftskostnader (20%), kommunale

avgifter (15%), vedlikehold (8%), fondsavsetning (0%),

renterkostnader (34%), avdrag på lån (8%).

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Lånenummer: 60308110632, Nordea Bank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.06.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 147

Saldo per 10.06.2024: 64 715 582

Andel av saldo: 322 600
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2060)

Låne nummer: 60308110640, Nordea Bank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 81
Saldo per 10.06.2024: 28 949 251

Andel av saldo: 146 961
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.06.2044)

REGNSKAP

Regnskapet for 2022 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 1 705 242,-.
Borettslaget har per 31.12.2022 disponible midler på kr. 728 449,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

OM BORETTSLAGET

BORETTSLAG

Hesjaholten Borettslag

ORG.NR.

951594407

ANDELSNUMMER

27

FORRETNINGSFØRER

Vestbo BBL

FORKJØPSRETT

Øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut i etterkant av budaksept.

SIKRINGSORDNING

Et borettslag er organisert som et selskap. Dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke

betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne. Man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning/avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader.

STYREGODKJENNELSE

Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan tas i bruk før godkjenning foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

VEDTEKTER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse før budgivning.

BORETTSLAGETS FORSIKRINGSSELSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

SP0000941643

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren. På grunnboksbladet til borettslagets eiendom er det tinglyst pant for borettslagets fellesgjeld og andelseiernes borettsinnskudd. Grunnboksbladet er tilgjengelig for gjennomlesning på meglers kontor.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelt personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende 11 etasjes boligbygg i betong datert 25.01.1967.

Det kan likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Reguleringsplaner på grunnen:

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22, BOLIGFELTENE II OG III, dekningsgrad 79,5%. Ikrafttredelsesdato 25.02.1963. Planen inneholder bestemmelser for utbygging i det regulerte området.

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 175 OG 530, BOLIGFELT II OG III, HESJAHOLTEN BORETTSLAG, dekningsgrad 20,5%.

Ikrafttredelsesdato 08.04.2005. Planen har følgende reguleringsformål: annet fellesareal (12,5%), boliger (6,4%), turvei (1,6%) og bussholdeplass (< 0,1 % (0,7 m²)).

Eiendommen er i henhold til kommuneplan avsatt til bebyggelse og anlegg - ytre forfettingssone (86,1%), grønnstruktur (13,4%) og LNF (0,5%).

Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner i kommuneplanen:

Hensynssone friluftsliv, for byfjellsgrense - vest (0,5%). Friluftslivet er viktig for folkehelsen. Mange deltar i friluftsliv aktiviteter, og da i første rekke fotturer. Store, nære friluftsområder gjør natur og naturopplevelser tilgjengelig for mange. Med

gangavstand fra boligen, kan tilkomsten til turområdene bli en del av turen. Bergen har store friluftsområder tett på bebyggelsen. Nærheten til byfjellene er en kvalitet som både gir mulighet til rekreasjon, friluftsliv, opplevelse av natur, utsyn og identitet.

Hensynssone, naturmiljø - viltområde (< 0,1 % (0,8 m²)).

Hensynssone for veistøy gul sone (5,2%) og veistøy rød sone (0,3%), dette er avhengig av avstand til hovedvei. Dvs at det må påregnes veistøy på eiendommen. Videre kan en støysone ha betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen.

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 6, 39, GJEDDEVATN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "mindre reguleringsendring". Ikrafttredelsesdato 11.03.2013. Planens formål er å avklare arealbruk og det juridiske grunnlaget for etablering av badeplass og turveg ved Gjeddevatn.

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 5, 6, 39, 113 OG 826, GJEDDEVATN, BADEPlass OG TURVEG. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 24.06.2008. Planens formål er å avklare arealbruk og det juridiske grunnlaget for etablering av badeplass og turveg ved Gjeddevatn.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Gnr/Bnr: 22/360 (Veslefrikkveien 104, 5142 Fyllingsdalen) foreligger det "meldingssak registrer tiltak" vedrørende tilbygg - garasjeuthus annekst til bolig datert 23.07.2012.

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.

VEI, VANN OG AVLØP

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtakelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtakelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at

opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper 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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på

kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

LÅNEFINANSIERING

W Eiendomsmegling samarbeider med Sparebank 1 SMN og kan formidle kontakt med rådgiver dersom dette er ønskelig.

Vi gjør oppmerksom på at foretaket mottar et økonomisk vederlag fra Sparebank 1 SMN dersom formidlingen resulterer i innvilget lån.

MEGLERS VEDERLAG

Meglernes vederlag er avtalt til: 2,5%
Markedsføring: 21.000,-
Tilrettelegging: 14.900,-
Oppgjør: 6.900,-
Øvrige kostnader: 21.565,-

OPPDRAGSNUMMER

6013024

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 20.06.2024.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Thea Vinnes Skauge
Eiendomsmegler MNEF
Tlf 481 98 510
thea@wmegling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendom Bergen Sentrum AS
Breiviksveien 64
5042 Bergen
Telefon: 924 56 782
Epost: bergensentrum@wmegling.no
Org.nr: 925 394 904

«EN SJANSE»

Boligsalget ditt gjennomføres bare én gang, og vår innsats vil være basert på at man ikke får noen «andre sjanse».

Det er svært viktig for oss at du etter salget kan sitte igjen med en følelse av at du valgte rett, med vissheten om at salget ble gjennomført på de beste premisser tilgjengelig i dagens marked.



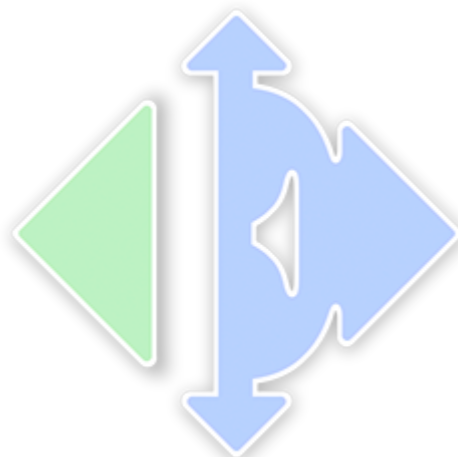
Snakk med en av våre meglere
i dag for å finne ut hva vi kan
gjøre for ditt boligsalg.





VEDLEGG

Leilighet
Hesjaholtveien 22
5142 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 19/06/2024

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 takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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

Egenerklærings skjema 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.

Det 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:	Berit Mary Eriksen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	27
Byggeår:	1967
Tomt:	48 008,2 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Berit Mary Eriksen
Befaringsdato:	14.06.2024
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 trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp. Taket er ikke besikket. 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 befaringdagen 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 Løvsstakken. Kort vei til nærmeste butikk på Myrholtet 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:

Andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 19,5m².
Tilhørende leiligheten er det en eksern bod i samme etasje på 3m².
Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 1m².

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 plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har tapet.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra rekvirent:

- Innglasset balkong fra 2020.
- Fasadene ble oppgrader i 2020/2021.
- Varmtvannsberederen ble skiftet i 2021.

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 måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Ekstern 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 m ²	S-Rom m ²
9. Etasje	70	0	20	0	70	3
Kjellerbod	0	1	0	0	0	1
SUM BYGNING	70	1	20	0	70	4
SUM BRA	94					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(7,2m²), bad/vaskerom(4,7m²), soverom(14,8m²), stue(21,9m²), spisestue(10m²), kjøkken(7,7m²).

BRA-e:

9. Etasje: Ekstern bod(3m²).

Kjeller: Ekstern bod(1m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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:**

Ingen, nøkler utlevert.

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

19/06/2024



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 sprekker i fuger.

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

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

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist at våtrommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes 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.

Stedvis er gulvfugene nedslitt.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy. Se under.

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

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

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

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

Merknader:**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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 fliser, stål oppvaskkum.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med ventilator. Kjøkkenet skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta.

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

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 1986, 1987 og 1989.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1986.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov. Enkelte av vinduene og altandøren er skjermet bak innglasset balkong.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 19,5m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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.

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.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO 101 liter,

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstillende 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

TG 2 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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 sjekklister (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 bygget.

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

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

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

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

Det er påvist at våtrommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes 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.

Stedvis er gulvfugene nedslitt.

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 tettesjiktet 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.

2.1 Kjøkkenet Kjøkkenet

Kjøkkenet er ikke utstyrt med ventilator. Kjøkkenet skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov. Enkelte av vinduene og altandøren er skjermet bak innglasset balkong.

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.

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.

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6013024
Adresse	Hesjahløveien 22		
Postnr.	5142	Sted	FYLLINGSDALEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Mary Berit Eriksen
Når kjøpte du boligen?	1996	Hvor lenge har du bodd i boligen?	28
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Tom Petter	Etternavn	Eriksen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

«Kommentar»

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Kommentar Ikke det jeg har fått informasjon om

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar Ikke det jeg har fått informasjon om

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utført fasade utbedring i alle blokkene

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 11/06/2024 07:38:10 (EES-versjon: 2)

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4. 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 karmen, 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 belegget 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 karmner.

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

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

(5) Hver bolig i borettslaget er utstyrt med husbrannslange fastmontert under oppvaskebenk på kjøkken med åpnings-/lukkekran tilkoblet boligens 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 inventarsom tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret administrerer avtale om felleskjøp av strøm.

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Revisor

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

PROTOKOLL

Fra Hesjaholten Borettslag sin generalforsamling 12.juni 2023, avholdt etter skriftlig innkalling datert 22.mai i Sælen kirke.

Styreleder Eirik Ståle Jacobsen åpnet møtet og ble valgt som møteleder.

Sak 1 Konstituering

A Antall fremmøtte andelseiere: 48

Antall fremlagte fullmakter: 9

Antall stemmer totalt: 57

B Innkalling og dagsorden ble godkjent

C Vestbos representant i styret, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle, ble valgt som protokollfører

D Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

Kjersti Eknes og Morten Tang

E Som tellekorps ble valgt:

Jeremy Robertsson og Kamilla Fedje

Generalforsamlingen ble etter dette ansett som konstituert.

Sak 2 Årsberetning 2022

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 2022 ble godkjent.

Revisors beretning var en ren beretning.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

Sak 4 Ansvarsfrihet for styret

Styret fremmet forslag om ansvarsfrihet for de disposisjonene som er gjort foregående styreperiode.

Vedtak:

Styret ble meddelt ansvarsfrihet.

Sak 5 Godtgjørelse for styret

Styret har foreslått at honoraret settes til kr. 250.000.- for foregående styreperiode.

Vedtak:

Styrehonoraret settes til kr. 250.000.- for foregående periode.

Sak 6

A Endring av vedtektene pkt. 5-1 (1)

Styret foreslår at vedtektenes pkt. 5-1 (1) endres fra:

5-1 Andelseierens 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 karmen, 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 og overflatebehandling av altantak, utvendig trelistverk i overgang mellom vegg og altantak, innvendig og overflate altanbrytning samt renhold av altanrekkverk. Borettslaget besørger maling til utvendig overflatebehandling av altantak, utvendig trelistverk i overgang mellom vegg og altantak samt til innvendig og overflate altanbrytning. Altangulv må ikke tildekkes med belegg som hindrer lufting.

Til:

(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 karmen, 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.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig foreslått endring i vedtektenes pkt. 5.1 (1). Vedtektenes pkt. 5.1 (1) ble etter dette endret til:

«(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 karmen, 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.

B Endring av vedtektene pkt. 5-1 (2)

Styret foreslår at vedtektene pkt. 5-1 (2) endres fra:

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

Til:

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok med enstemmig foreslått endring i vedtektenes pkt. 5.1 (2). Vedtektenes pkt. 5.1 (2) ble etter dette endret til:

«(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 karmen»

C Endring av vedtektene pkt. 5-1 (6)

Styret foreslår at vedtektenes pkt. 5-1 (6) endres fra:

(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. Andelseier skal også rense altansluk og utvendig overvannsrør på egen altan.

Til:

(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

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig foreslått endring i vedtektenes pkt. 5.1 (6).

Vedtektenes pkt. 5.1 (6) ble etter dette endret til:

«(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»

Sak 7 Innkomne forslag til behandling på generalforsamlingen

A Forslag om å vurdere/prosjekttere solcellepanel på lagets tak

Svein-Ivar Holm har fremmet sak for generalforsamlingen om at styret skal pålegges å jobbe med henblikk på å tilrettelegge for solcellepanel på takene.

Vedtak:

Styret henstilles til å se på energikartlegging, herunder tilrettelegging av solceller på takene og andre energikilder.

B Forslag om å endre vedtektene om hundehold i borettslaget, samt tillatelse til lufting hund på lagets uteareal

Carina Fossedal har fremmet sak for generalforsamlingen om forslag om endring av vedtektene. Per i dag er det i henhold til pkt. 4-1 (6) bestemmelse om at det ikke er tillatt å holde husdyr i borettslaget. Forbudet gjelder ikke politihund i aktiv tjeneste eller førerhund. Fossedal har foreslått at bestemmelsen endres til at dette ikke gjelder politihund i aktiv tjeneste, førerhund og ved legeerklæring, samt at lufting av hunder på borettslagets område er tillatt.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Forslaget fikk 12 stemmer for og 38 stemmer mot og ble dermed ikke vedtatt.

C Forslag om å tillate bruk av fellesvaskeri på søndager

Eirik H. Hovstad og Kamilla Fedje har fremmet sak for generalforsamlingen om at det åpnes for å benytte vaskekjelleren også på søndager. Styret er positivt til forslaget og foreslår at vaskekjeller kan brukes på søndager og bevegelige helligdager mellom kl. 08:00 og 18:00.

Vedtak:

Det ble vedtatt med 38 stemmer for og 6 stemmer mot å tillate bruk av vaskekjellere på søndager. Det ble ikke vedtatt å tillate bruk på bevegelige helligdager.

D Forslag om utskifting av vinduer og forslag om etablering av digitale nøkler

Simone Larsen har fremmet to saker for generalforsamlingen; forslag om utskifting av vinduer og forslag om åpne apparat i leilighet for å åpne døren nede.

Styreleder orienterte generalforsamlingen om fremtidig skifte av vinduer i borettslaget, samt at styret har sett på løsninger for fjernåpning av vestibyledører. Styreleder foreslo deretter at generalforsamlingen tok saken til orientering.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Sak 8 Valg

A Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen har innstilt Liv Prestegård valgt som styreleder for to år.

Vedtak:

Som styreleder for to år ble følgende valgt: Liv Prestegård

B Valg av ett styremedlem for 1 år

Valgkomiteen har innstilt Hanne E. Skår valgt som styremedlem for ett år.

Vedtak:

Som styremedlem for ett år ble følgende valgt: Hanne Skår

C Valg av ett styremedlem for to år

Valgkomiteen har innstilt Åge Birkeland valgt som styremedlem for to år.

Vedtak:

Som styremedlem for to år ble følgende valgt: Åge Birkeland

D Valg av 3 varamedlemmer for ett år

Valgkomiteen har innstilt Karstein Aasheim, Tammy Sandven og Ingelin Sivertsen valgt som varamedlemmer for ett år. I tillegg ble Laila Sanden foreslått valgt.

Vedtak:

Som varamedlemmer for ett år ble følgende valgt:

- 1.varamedlem Laila Sanden
- 2.varamedlem Karstein Aasheim
- 3.varamedlem Tammy Sandven

Styrets sammensetning etter valget:

- Styreleder Liv Prestegård, 2023-2025
Styremedlem Åge Birkeland, 2023-2025
Styremedlem Hanne Skår, 2023-2024
Styremedlem Jan Steinar Særsten, 2022-2024
Styremedlem oppnevnt av Vestbo, Inger-Lise O.H. Sæle
- 1.varamedlem Laila Sanden, 2023-2024
 - 2.varamedlem Karstein Aasheim, 2023-2024
 - 3.varamedlem Tammy Sandven, 2023-2024

E Valg av 3 delegater til Vestbo sin generalforsamling 2024

Valgkomiteen har innstilt Åge Birkeland valgt som delegat. Det ble bedt om kandidater fra salen.

Vedtak:

Som delegater til Vestbos generalforsamling 2024 ble følgende valgt:

Åge Birkeland, Jan Steinar Særsten og Eirik Ståle Jacobsen.

F Valg av 3 varadelegater til Vestbo sin generalforsamling 2024

Valgkomiteen har innstilt Laila Sanden som varadelegat. Det ble bedt om ytterligere kandidater fra salen.

Vedtak:

Som varadelegater til Vestbo sin generalforsamling 2024 ble følgende valgt:

Hanne Skår, Christian Heimdal og Laila Sanden.

G Valg av 5 valgkomitemedlemmer

Det ble bedt om kandidater fra salen.

Vedtak:

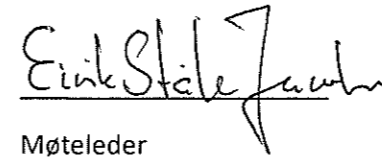
Som medlemmer til valgkomiteen ble følgende valgt:


Simone Larsen, Terje Kvickson, Morten Tang, Marit Stensland og Kjersti Eknes.

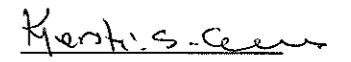
Sak 9 Avslutning

Protokoll ble deretter opplest for generalforsamlingen og godkjent.

Generalforsamlingen ble etter dette hevet.


Møteleder


Protokollvitne
Morten Tang


Protokollvitne
KJERSTI S. EKNES.

Hesjholten Borettslag
Styret
Hesjholtveien 20
5142 Fyllingsdalen

Til samtlige beboere i Hesjholten Borettslag:

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

Det kalles herved inn til ordinær generalforsamling i Hesjholten BRL med hjemmel i vedtektenes paragraf 9:

DATO: 12. JUNI
TID: KL. 18:00.
STED: SÆLEN KIRKE

DAGSORDEN:

1. KONSTITUERING.

- A. Status fremmøtte andelseiere og fremmøtte med fullmakter.
- B. Godkjenning av innkallelse og dagsorden.
- C. Valg av protokollfører.
- D. Valg av to – 2 andelseiere til å medundertegne protokollen.
- E. Valg av to – 2 andelseiere til tellekorps.

2. ÅRSBERETNING 2022

3. REGNSKAP 2022

4. ANSVARSFRIHET FOR STYRET

5. GODTGJØRELSE FOR STYRET

Styret foreslår honorar kr 250.000, - som forrige år.

6. FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER - ALTANER

Lagets vedtekter er ikke tilpasset nye altaner. Styret fremmer derfor forslag til endring av vedtektene slik at disse er i overensstemmelse med nye altaner. Vedtektsendring må vedtas med 2/3 flertall. Se vedlegg.

- A. Endring av vedtektene punkt 5-1 (1)
- B. Endring av vedtektene punkt 5-1 (2)
- C. Endring av vedtektene punkt 5-1 (6)

7. INNKOMNE FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN

- A. Forslag om å vurdere / prosjektere solcellepanel på lagets tak. Se vedlegg
- B. Forslag om å endre vedtektene om hundehold i borettslaget samt tillatelse til lufting av hund på lagets uteareal. Vedtektsendring må vedtas med 2/3 flertall. Se vedlegg.
- C. Forslag om å tillate bruk av fellesvaskeri på søndager. Se vedlegg
- D. Forslag om utskifting av vinduer / Forslag om etablering av digitale nøkler. Se vedlegg.

6. VALG

- A. Valg av 1 styreleder for 2 år.
- B. Valg av 1 styremedlem for 1 år.
- C. Valg av 1 styremedlem for 2 år.
- D. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år.
- E. Valg av 3 delegater til Vestbo Generalforsamling år 2024.
- F. Valg av 3 varadelegater til Vestbo Generalforsamling år 2024.
- G. Valg av 5 valgkomitemedlemmer.
Se vedlegg med innstilling.

7. AVSLUTNING

Opplesning og underskriving av protokoll.

Som vedlegg til innkallelsen følger:

1. Årsberetning 2022 fra styret.
2. Regnskap 2022.
3. Revisjonsberetning.
4. Forslag til endring av vedtekter – altaner.
5. Innkomne forslag til behandling på generalforsamlingen
 - A. Forslag om solcellepanel på takene.
 - B. Forslag om å endre vedtektene om hundehold og tillatelse lufting av hund på lagets fellesareal.
 - C. Forslag om å tillate bruk av fellesvaskeri på søndager.
 - D. Forslag om utskifting av vinduer / Forslag om etablering av digitale nøkler.
6. Valgkomiteens innstilling.
7. Fullmakt og stemmesedler.

Bergen 22.mai 2023

(Styreleder Eirik Ståle Jacobsen)

ÅRSBERETNING 2022 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 (boret) 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

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 8.juni i 2022. Styret har avholdt 10 ordinære møter i styreperioden og 61 saker er behandlet. Alle varamedlemmer har vært kalt inn til samtlige styremøter. Det ble holdt Vestbo seminar på Solstrand hotell oktober 2022 hvor de fleste deltok. Det ble ikke arrangert julelunsj for pensjonistene 2022 i regi av styret etter vedtak i pensjonistklubben. Den 13 mars 2023 ble det avholdt et info møte om El-Bil ladding på Hesjaholten i Sælen kirke.

TILLITSVALGTE

Etter ordinær generalforsamling 8.juni 2022 har styrets sammensetning vært som følger:

Eirik Ståle Jacobsen	nr.30	styreleder	valgt for 2021 - 2023
Åge Birkeland	nr.22	styremedlem	valgt for 2022 - 2023
Jan Steinar Særsten	nr.30	styremedlem	valgt for 2022 - 2024
Liv Prestegård	nr.30	styremedlem	valgt for 2022 - 2024
Inger-Lise O. H. Sæle		styremedlem	oppnevnt av Vestbo
Amila Suljevic Melle	nr.30	varamedlem	valgt for 2022 - 2023
Rune Bjørsvik	nr.42	varamedlem	valgt for 2022 - 2023
Simen Mjøs Persson	nr.20	varamedlem	valgt for 2022 - 2023

Til Vestbo's generalforsamling for år 2023 ble følgende delegater valgt:

Ewa Agnieszka Kasprzyk	nr.20	delegat	valgt for 2023
Åge Birkeland	nr.22	delegat	valgt for 2023
Terje Aadland	nr.20	delegat	valgt for 2023
Liv Prestegård	nr.30	varadelegat	valgt for 2023
Kristian Heimdal	nr.42	varadelegat	valgt for 2023
Laila Sanden	nr.30	varadelegat	valgt for 2023

Følgende personer ble valgt til valgkomiteen:

Signy Sundal	nr.40	valgkomiteemedlem	valgt for 2022 - 2023
Sølvi Isaksson	nr.40	valgkomiteemedlem	valgt for 2022 - 2023
Øystein Birkeland	nr.22	valgkomiteemedlem	valgt for 2022 - 2023
Manfred Torsvik	nr.40	valgkomiteemedlem	valgt for 2022 - 2023
Lis Iren Selvik	nr.20	valgkomiteemedlem	valgt for 2022 - 2023

BOLIGOMSETNING/ BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)

I 2022 har det vært 17 andelsoverdragelser mot 10 i 2021. Pr.31/12 hadde laget 5 leiligheter godkjent på fremleie (bruksoverlating). Både 2, 3 og 4 roms hadde økning i pris fra året år.

2 roms leiligheter antall omsatt	5	snittpris kr 2.411.609,- (høyest kr 2.664.002,-) (+2 %)
3 roms leiligheter antall omsatt	3	snittpris kr 3.050.848,- (høyest kr 3.100.152,-) (+8 %)
4 roms leiligheter antall omsatt	9	snittpris kr 2.790.978,- (høyest kr 3.188.973,-) (+6 %)

FORRETNINGSFØRSEL, REVISJON OG FORSIKRINGER

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL og revisor er Ernst & Young A/S, Bergen. Borettslagets forsikringsselskap er If, huseierforsikring samt styreforsikring på lagets eiendomsmasse samt sprednett for TV signaler er på til sammen kr 724.281.000,- (2022). Egenandel er kr 10.000,- ved vanlige skader og naturskader. Lagets huseierforsikring har ikke vært brukt i 2022, mens det har vært to - 2 skader hvor andelseier har hatt behov for å bruke forsikringen. I tillegg har laget forsikring hos Tryg for ansatte samt maskinforsikring.

BLOKKENE

Altaner:

Styret har vært i fortløpende dialog gjennom perioden med Vestbo og Balkongentreprenøren vedrørende utførelse av reklamasjoner på altanene. En del reklamasjoner har blitt utført. Det har vært et gjennomgående problem med magnetfeste der disse glipper i altanvinduer. Som følge av dette er det gjennomført flere befaringer og møter mellom styret, Vestbo, utøvende entreprenør Balkongentreprenøren og produsent Balco. Det foreligger nå en avklaring og felles forståelse på problemet og løsning mellom Balkongentreprenøren og Balco. Manglende stabilitet i magnetfeste vil derfor bli utbedret på alle altanvinduer.

Telenor Avtale:

Styret har reforhandlet avtalen med Telenor om formidling av TV kanaler og internett i borettslaget. Pakkepriser er nedjustert til Nok 409,- pr.måned samtidig som hastighet på internett i pakken er økt til 100 Mhz og antall tilgjengelige TV kanaler i pakken er økt. Ny pakke var avtalt iverksatt med oppstart 01 januar noe Telenor ikke klarte å holde. Imidlertid kom pakken på plass i laget i løpet av samme januar måned.

Friskluftventiler:

Det er etter montert friskluftventiler i leiligheter der disse har manglet. Om det fremdeles mangler friskluftventiler, må beboere melde dette til styret.

Generelt:

Det er ført teknisk tilsyn med blokkene av styret, vaktmesteren og eksterne samarbeidspartner gjennom serviceavtaler. Mindre reparasjoner er gjennomførte også i leiligheter etter meldinger fra beboere.

UTENOMHUSANLEGG

El-Bil lading:

Styret har i perioden evaluert løsningen fra Elaway med El-bil lading på Hesjaholten. Strøm til lagets El-bil ladeanlegg kommer gjennom lagets kjøp av felles strøm. Det har vært utfordrende for styret å måle forbruk samt sette riktig pris på lading med den uro som har vært i strøm markedet det siste året. Etter gjennomgangen konkluderte styret med El-Bil ladeløsning fra Aneo, vil være en bedre løsning for borettslaget. Pris og strømforbruk til El-bil ladde anlegget administreres av Aneo gjennom egen måler adskilt fra lagets felles strømmålere og anlegg.

Kostnader ved omleggingen og eventuelle utvidelser av ladepunkt, dekkes av Aneo. El-bil eiere vil få refundert kjøp av ladde enhet med Nok 15.000,- og beholder denne selv den tiden det lades på Hesjaholten.

Styret har innhentet referanser hos andre lag vi kan sammenligne oss med og også disse har valgt El-Bil ladde løsning fra Aneo. Dette gjelder borettslag som Løvås, Smiberget, Toppe og Prestestien.

Løsningen ble presentert for lagets beboere på et infomøte i Sælen kirke onsdag 13 mars 2023.

Omlegging til ny driftsoperatør Aneo pågår nå og vil være på plass i løpet av juni måned.

Brannøvelse:

Det er gjennomført utendørs brannøvelse i laget i perioden.

STYRET UTTALER

Vi lever i en tid med rask utvikling innen smart hus teknologi. Styret har sett på nye elektroniske app løsninger for brann og vannlekkasje- varslinger, innbruddsikring, beboeralarm med varslinger samt dørlåssystemer der dørlåskoder kan generes på egen mobil enten permanent eller tidsbegrenset. Dørlåskoder kan være aktuelt for vestibyledører. Styret har ikke trukket noen konklusjoner, men opplever den teknologiske utviklingen som interessant med gode fremtidige løsninger også for oss på Hesjaholten.

Nye dørlås løsninger bør vurderes fremover da nåværende låser ikke lengre tilfredsstillende tekniske og sikkerhets krav. Elde på låser har ført til økende slitasjeskader og dertil utskifting. Laget har låssystem gjennom Certego. Dørlåser er lagets felles ansvar.

I henhold til borettslagslovgivningen plikter borettslaget ved styret å installere samt vedlikeholde lovbestemt brannslukningsutstyr i lagets leiligheter. Det er nedfelt i lagets vedtekter om husbrannslange i kjøkkenbenk og brannvarsler i gangen. Mange har fjernet husbrannslagen ved oppussing av kjøkken. Nytt styre bør derfor ta en gjennomgang på eksisterende brann sikringstiltak i laget med eventuelle nye endringer.

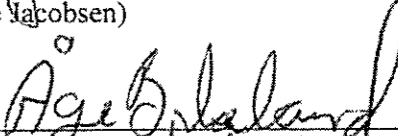
Fremover må det holes en vedlikeholds prioritet på heisene. Nye heis tekniske krav må imøtekommes. Levetiden på heisene er satt til om lag 2030 og innen den tid bør både plan og oppgradering være i gang.


Vinduene i laget er om lag 30 til 35 år gammel og disse bør vurderes skiftet i nær fremtid. Forebyggende vedlikehold som god lufting i leilighet, skifte av pakninger og godt vedlikehold av trekarmen, vil forlenge levetiden. Dette krever en aktiv innsats fra styret og vaktmesteren med info og befaringer i leiligheter hos beboere slik at vinduer ikke forringes unødvendig.

Bergen 22.mai 2023


(Styreleder Eirik Ståle Jacobsen)


(Styremedlem Inger-Lise Oen Hellesund Sæle)


(Styremedlem Åge Birkealand)


(Styremedlem Liv Prestegård)


(Styremedlem Jan Steinar Særsten)

37 Hesjaholten Borettslag

RESULTATREGNSKAP

2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		9 062 080	9 433 780	9 073 080	9 371 138
Innkrevde finanskostnader		2 606 865	2 140 756	2 434 200	3 859 443
Andre inntekter	7	2 152 420	1 988 936	2 009 520	1 938 152
SUM INNTEKTER		13 821 365	13 563 472	13 516 800	15 168 733
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	818 483	762 823	828 800	851 200
Styrehonorar	8	249 999	229 999	230 000	250 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	161 371	149 738	152 111	157 751
Andre personalkostnader	8	83 004	33 324	58 000	58 000
Avskrivninger	2	63 436	63 647	55 054	65 000
Forretningsførrelse		244 044	242 092	244 044	255 000
Kontingent BBL		61 200	61 200	61 200	61 200
Andre honorarer		70 410	58 593	70 000	70 000
Revisjon		10 750	10 500	10 750	11 200
Forsikringspremier		434 050	403 498	430 000	470 000
Energikostnader		718 247	854 600	700 000	700 000
Kommunale avgifter		2 155 891	2 058 185	2 232 600	2 280 000
Andre driftskostnader	9	2 565 396	2 391 905	2 276 000	2 280 732
Vedlikehold	10	2 156 267	6 491 886	1 200 000	830 000
SUM KOSTNADER		9 792 549	13 811 990	8 548 559	8 340 083
DRIFTSRESULTAT		4 028 816	-248 518	4 968 241	6 828 650
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		5 841	3 662	0	0
Individuelle finanskostnader		1 592 652	828 845	1 289 832	2 935 171
Finanskostnader		736 763	400 958	597 622	1 334 710
NETTO FINANSPOSTER		-2 323 574	-1 226 141	-1 887 454	-4 269 881
ARSRESULTAT	1, 4	1 705 242	-1 474 660	3 080 787	2 558 769
Overføringer og disponeringer		1 705 242	-1 474 660	0	0

37 Hesjaholten Borettslag

BALANSE

2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	85 823 024	85 823 024
Inventar og utstyr	2	97 729	46 398
Biler og arbeidsmaskiner	2	0	42 954
Sum anleggsmidler		85 920 753	85 912 376
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		19 050	10 000
Vestbo Finans AS i mellomregning		938 498	2 075 178
Andre fordringer		326 010	239 112
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		15 037	16 557
Sum omløpsmidler		1 298 595	2 340 847
SUM EIENDELER		87 219 348	88 253 223

37 Hesjaholten Borettslag		BALANSE	2022
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	20 400	20 400
Sum innskutt egenkapital		20 400	20 400
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-12 165 951	-13 871 193
Sum opptjent egenkapital		-12 165 951	-13 871 193
Sum egenkapital	4	-12 145 551	-13 850 793
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	95 442 353	97 497 562
Borettsinnskudd	6	3 352 400	3 352 400
Sum langsiktig gjeld:		98 794 753	100 849 962
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		391 171	1 067 932
Skyldig off. myndigheter		66 288	81 248
Annen kortsiktig gjeld		112 687	104 873
Sum kortsiktig gjeld		570 146	1 254 054
Sum gjeld:		99 364 899	102 104 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 219 348	88 253 223

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Eirik Ståle Jacobsen
Leder

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Styremedlem

Liv Prestegård
Styremedlem

Åge Birkeland
Styremedlem

Jan Steinar Særsten
Styremedlem

Note 37 Hesjaholten Borettslag		2022
Note 0 - Regnskapsprinsipper		
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.		
Klassifisering og vurdering av balanseposter		
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.		
Skatt		
Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.		
Varige driftsmidler		
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 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 31.12.22	Regnskap 2021
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 086 793	-70 378 573
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 705 242	-1 474 660
Tilbakeføring av avskrivning	63 436	63 647
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-71 813	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-1 040 996	6 388 289
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-1 014 213	66 488 089
B. Årets endring i disponible midler	-358 344	71 465 366
C. Disponible midler	728 449	1 086 793
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	938 498	2 075 178
Kortsiktige fordringer	345 060	249 112
Kontanter og bankinnskudd	15 037	16 557
Omløpsmidler	1 298 595	2 340 847
Kortsiktig gjeld	-570 146	-1 254 054
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	728 449	1 086 793

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Utvidelse og innglass Altaner	Vaskemaskin	Vaskemaskin Tjenesteleiligh	Garasjer	Bygningsmessi Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	67 800 000	60 519	0	16 500	2 050 13 735 000
Årets tilgang :	0	0	71 813	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	67 800 000	60 519	71 813	16 500	2 050 13 735 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	26 225	8 378	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	67 800 000	34 294	63 434	16 500	2 050 13 735 000
Årets avskrivninger :	0	12 104	8 378	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	2022	1964	1964 1964
Antatt levetid i år :		5	5		
	Redskapsbygg	Uteanlegg	Traktor	Uteanlegg	Uteanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	320 000	1 489 000	515 438	1 345 000	1 115 474
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	320 000	1 489 000	515 438	1 345 000	1 115 474
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	515 438	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	320 000	1 489 000	0	1 345 000	1 115 474
Årets avskrivninger :	0	0	42 954	0	0
Anskaffelsesår :	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 - Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2022
1101 Rehabilitering/påkostning	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

	01.01.2022	Arets resultat	31.12.2022
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	20 400	0	20 400
Annen egenkapital	-13 871 193	1 705 242	-12 165 951
Sum egenkapital 31.12.	-13 850 793	1 705 242	-12 145 551

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

	Nordea Bank 60308110640	Nordea Bank 60308110632
Kreditor:		
Låne nummer:	Annuitet	Annuitet
Lånetype:	2021	2021
Opptaksår:	3.70 %	3.70 %
Rentesats:	Flytende rente	flytende rente
Betingelser:	30.06.2044	30.12.2060
Beregnet innfridd:		
Opprinnelig lånebeløp:	28 060 013	67 800 000
Lånesaldo 01.01:	31 009 473	66 488 089
Avdrag i perioden:	1 040 996	1 014 213
Lånesaldo 31.12:	29 968 477	65 473 876
Saldo 5 år frem i tid:	25 068 250	61 356 270

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	513 672	513 672
	1	492 658	492 658
	11	492 657	5 419 227
	9	486 338	4 377 042
	22	481 208	10 586 576
	26	478 514	12 441 364
	12	475 267	5 703 204
	18	472 898	8 512 164
	9	468 894	4 220 046
	18	467 281	8 411 058
	3	463 224	1 389 672
	26	462 782	12 032 332
	5	462 043	2 310 215
	18	457 274	8 230 932
	18	451 387	8 124 966
	6	446 202	2 677 212

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
2230 Andre pantelån	29 968 477	31 009 473
2265 Andre pantelån "IN-light"	65 473 876	66 488 089
2250 Borettsinnskudd	3 352 400	3 352 400
Sum	98 794 753	100 849 962

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3815 Dugnad	146 160	146 160
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 172 592	1 101 600
3817 Renhold	599 760	599 760
3820 Innkreving strøm	156 173	72 577
3846 Utleie av felleslokaler	5 800	7 100
3855 Inntekter fellesvaskeri	68 735	57 699
3885 Diverse inntekter fri	3 200	4 040
Sum	2 152 420	1 988 936

Konto 3885- Egenandel pensjonistklubben

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5000 Lønn ansatte	703 526	715 269
5013 Overtidsarbeid	21 628	35 520
5020 Feriepenger	95 036	101 569
5030 Sykepenger Aditro	0	3 625
5099 Andre lønnsperiodiseringer	0	-26 517
5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	144	134
5360 Honorarer	0	3 600
5800 Refusjon sykepenger	0	-63 126
5810 Motkonto Grunnlag ref. aga	1 851	63 126
5820 Grunnlag Refusjon av AGA	-1 851	-63 126
5831 Refusjon feriepenger	-1 851	-3 625
5840 Feriepenger sykkelønn	0	-3 625
5310 Styrehonorar	249 999	229 999
5400 Arbeidsgiveravgift	147 971	135 416
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	13 400	14 321
5421 Innberegning aga pensjon	59 733	18 199
5422 Motkonto Aga pensjon	-59 733	-18 199
5424 AFP	2 405	2 791
5426 OTP lagene	77 845	15 677
5428 Sluttvederlagsordningen	1 864	1 034
5610 Andre personalforsikringer	10 392	11 690
5752 Pensjonspremie til pensjonsordning	-9 987	0
5980 Sosiale kostnader vaktmester	485	2 132
Sum	1 312 858	1 175 884

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

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5359 Refusjon bompenger	0	390
6360 Renhold	532 115	514 716
6361 Fellesvask	41 254	46 275
6389 HMS	14 255	13 453
6391 Snømåking strøing	216 729	0
6551 Nøkler, låser o.l	20 188	0
6570 Arbeidsklær verneutstyr	0	677
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	12 115	131 434
6750 Vakthold	395 469	343 018
6900 Telekommunikasjon	63 838	8 812
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 193 035	1 160 390
7070 Driftskostnader bil traktor mm	13 991	117 754
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	952	1 350
7520 Sikringsfond	6 758	0
7710 Kostnader styrearbeid	47 063	0
7716 Kurs og reiseutgifter styret	0	40 380
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	1 300	600
7785 Pensjonistaktiviteter	6 335	12 655
Sum	2 565 396	2 391 905

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6601 Vedlikehold	88 599	155 312
6602 Vedlikehold VVS	0	1
6603 Vedlikehold elektro	391 595	565 542
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	777 979	5 076 802
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	345 930	455 805
6613 Altaner	350 000	0
6618 Fri dugnadsutbetaling	0	6 000
6630 Egenandel forsikring	10 824	10 000
6641 Malerarbeid	0	6 274
6690 Vedlikehold og diverse	191 340	216 151
Sum	2 156 267	6 491 886

Andre opplysninger

	2022	2021
konto 2920 Garasjelag		
Overf. fra 01.01.	3 303,21	19 457,43
Innkrevt leie 2021	49 235,00	50 220,00
Sum Inntekter	52 538,21	69 677,43
Utgifter		
Strøm	22 858,70	29 393,22
Forsikring garasjer	9 612,00	6 434,00
Vedlikehold Garasjer	2 418,00	4 030,00
Honorar garasjelag inkl avgifter	0	26 517,00
Sum Utgifter	34 888,71	66 374,22
Saldo konto 2920 -31.12	17 649,51	3 303,21

Resultat og balanse med noter for Hesjaholten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hesjaholten Borettslag

Styreleder	Eirik Ståle Jacobsen (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	13.03.2023
Styremedlem	Jan Steinar Særsten (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Åge Birkeland (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Liv Prestegård (sign.)	30.03.2023

For Vestbo BBL

Tone Lilletvedt (sign.) 30.03.2023

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hesjaholten Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hesjaholten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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.

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 avvike 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 3. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Perneo document key: 1575K-QOEX0-GV4LX-ZZM5Y-XG6XA-X5ADN

Perneo document key: 1575K-QOEX0-GV4LX-ZZM5Y-XG6XA-X5ADN

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."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-05-03 21:20:46 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: 1575K-QOEX0-GV4LX-ZZIMSV-XG6XA-X5AD1V

SAK 6: ENDRING AV VEDTEKTER - ALTANER

Borettslagets vedtekter er ikke tilpasset nye altaner og styret ønsker derfor å oppdatere vedtektene slik at de stemmer med de faktiske forholdene i borettslaget.

Sak 6 A – endring av vedtektene pkt. 5-1 (1)

Styret foreslår at vedtektenes pkt. 5-1 (1) endres fra:

5-1 Andelseierens 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 karmen, 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 og overflatebehandling av altantak, utvendig trelistverk i overgang mellom vegg og altantak, innvending og overflate altanbrytning samt renhold av altanrekkverk. Borettslaget besørger maling til utvendig overflatebehandling av altantak, utvendig trelistverk i overgang mellom vegg og altantak samt til innvendig og overflate altanbrytning. Altangulv må ikke tildekkes med belegg som hindrer lufting.

Til:

(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 karmen, 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.

Sak 6 B – endring av vedtektene pkt. 5-1 (2)

Styret foreslår at vedtektene pkt. 5-1 (2) endres fra:

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

Til:

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

Sak 6 C – endring av vedtektene pkt. 5-1 (6)

Styret foreslår at vedtektenes pkt. 5-1 (6) endres fra:

(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. Andelseier skal også rense altansluk og utvendig overvannsrør på egen altan.

Til:

(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

Til Generalforsamlingen.

Generalforsamlingen pålegger styret å jobbe med henblikk på å tilrettelegge for solcellepanel på takene, slik at vi på lang vei kan få dekket strømutgiftene til felles belysning i blokkene og uteområdene. Og i perioder gå i pluss.

Mvh Svein-Ivar Holm

Styret er av den oppfatning at dette er fremtidens energikilde som også Hesjaholten Borettslag bør vurdere muligheten av å benytte.

Styret

5B.

5C.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN 12.06.23

Endring av vedtak i husordensregler punkt 3 for Hesjaholten Borettslag.

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.

FORSLAG TIL ENDRING

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, førerhund og ved legeerklæring. Lufting av hunder på borettslagets område er tillatt.

Med hilsen

Carina Fossedal

Hesjaholtveien 42

L 1001

Styret stiller seg negativ til endring i lagets husordensregler/vedtekter.

Styret

Hei

Vi vil gjerne melde inn sak til Generalforsamlingen.

Vi ønsker å åpne for å nytte vaskekjelleren på søndager.

Av og til trengs det å bruke vaskemaskinene også på søndager.

Vi bor i 1.etasje og hører ikke noe støy fra vaskemaskinene eller tørketrommelen, så dette er et dårlig argument for å ikke ha muligheter til å vaske.

Mvh Eirik H. Hovstad og Kamilla Fedje

1.etasje nr 40

Styret stiller seg positiv til forslaget om bruk av vaskekjeller på søndag og bevegelige helligdager.

Bruk vil bli mellom kl 08.00 og kl 18.00.

Styret

5 D.

6.

Hei.

Jeg ønsker at det taes opp 2 saker på Generalforsamlingen.

1. Utskiftning av vinduer.
Selv om pakninger er skiftet ut er det full lekkasje inn.
2. Åpne apparat i leiligheten for å åpne døren nede. Så man slipper å gå helt ned for å åpne døren.

Mvh Simone Larsen

Inngang 32 6.etg.

1. Styreleder gir nærmere orientering om fremtidig skifte av vinduer i laget.
2. Styret har i perioden sett på løsninger for å fjernåpne vestibyledører og orienterer om dette på Generalforsamlingen.

Styret.

Valgkomiteens innstilling 2023-2024

Styret Hesjaholten Borettslag

Styreleder:	Liv Prestegård nr.30	2023-2025
Styremedlem:	Åge Birkeland nr.22	2023-2025
Styremedlem:	Hanne E. Skår nr.40	2023-2024
Styremedlem:	Jan S. Særsten nr.30	2022-2024
Styremedlem:	Inger-Lise O. H. Sæle oppnevnt av Vestbo	

1.Varamedlem:	Karsten Aasheim nr.32	2023-2024
2.Varamedlem:	Tammy Sandven nr.40	2023-2024
3.Varamedlem:	Ingelin Sivertsen nr.40	2023-2024

Delegater til Vestbo sin Generalforsamling 2024

Delegat:	Åge Birkeland nr.22	2024
Delegat:	Velges på Generalforsamlingen	
Delegat:	Velges på Generalforsamlingen	
1.Varadelegat:	Velges på Generalforsamlingen	
2.Varadelegat:	Velges på Generalforsamlingen	
3.Varadelegat:	Laila Sanden nr.30	2024

Valgkomiteen har ikke klart å fremskaffe kandidater til ny valgkomite for 2024 og disse velges derfor på Generalforsamlingen. Det oppfordres at det er minst 5 medlemmer da erfaring viser at medlemmer trekker seg underveis. Det anbefales kurs for valgkomiteen 2024.

Valgkomiteen 2023

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

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

_____ Borettslag.








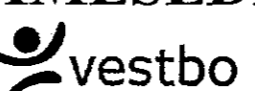
Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

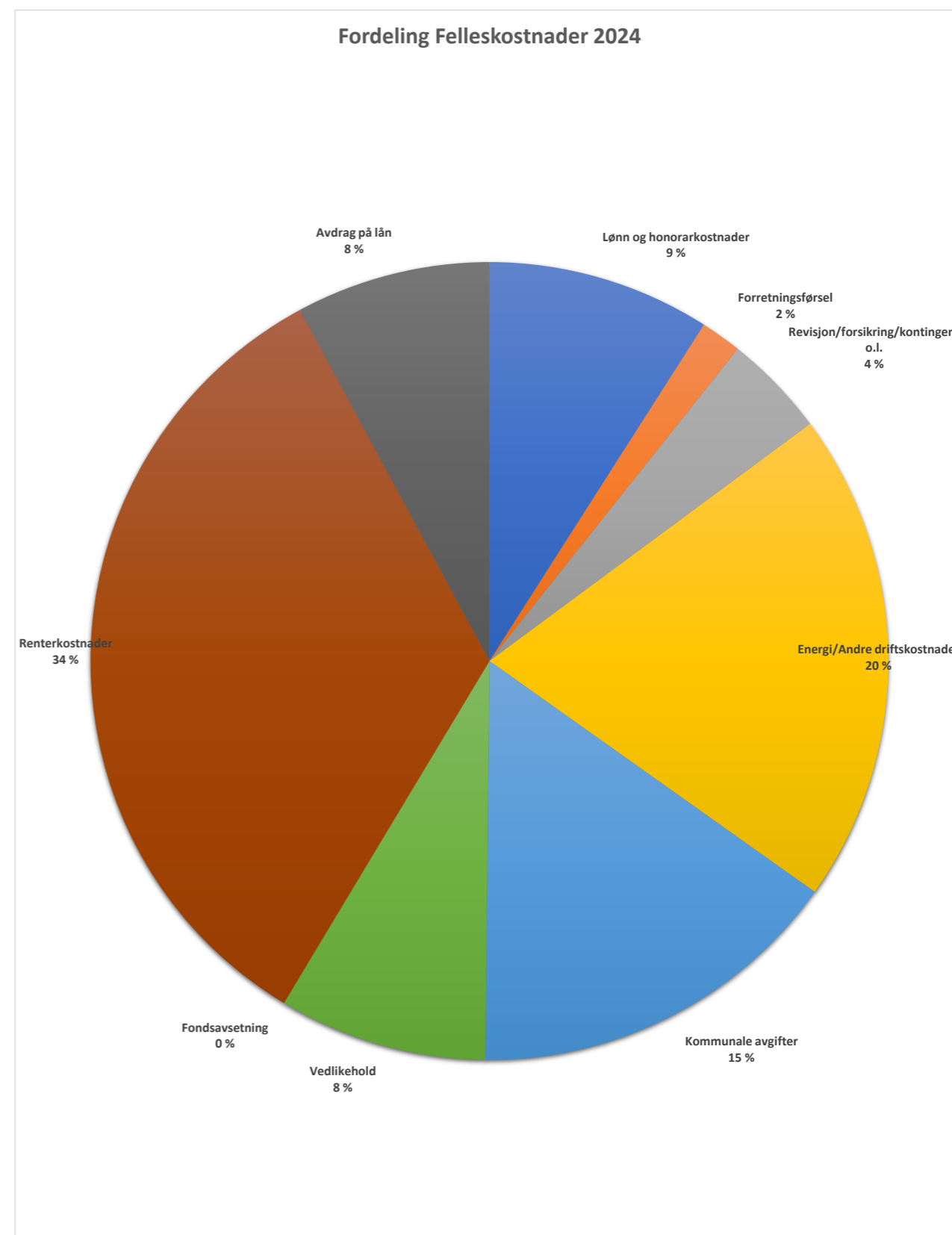
Sted _____ Dato _____

signatur

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

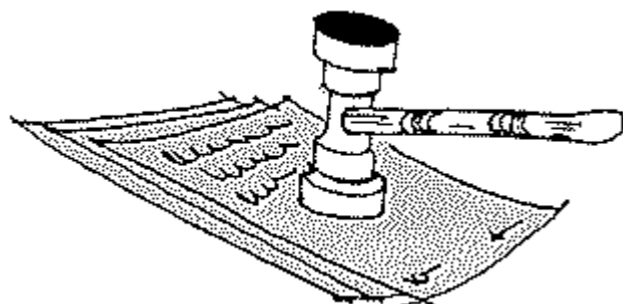
37 Hesjaholten Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett





HUSORDENSREGLER FOR HESJAHOLTEN BORETTSLAG

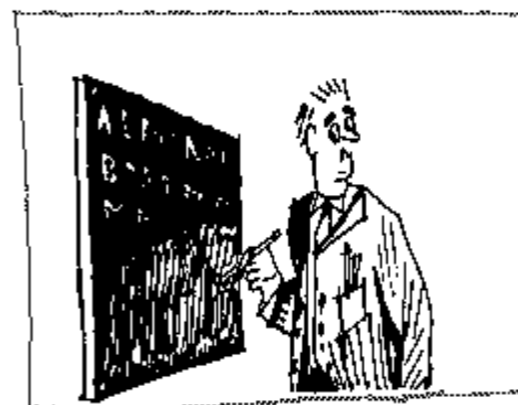


Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

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.

Byggetekniske 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.

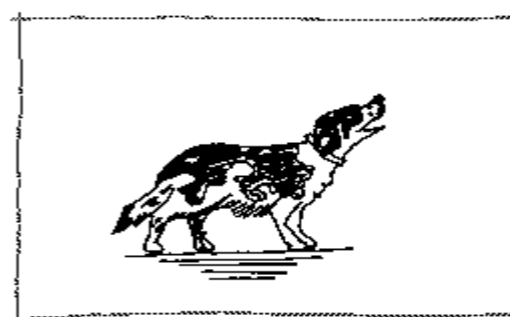
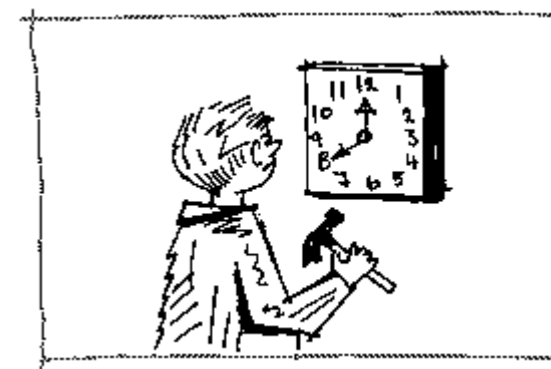
Det skal være ro i borettslaget i perioden: **kl.23.00 og kl.08.00.**

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

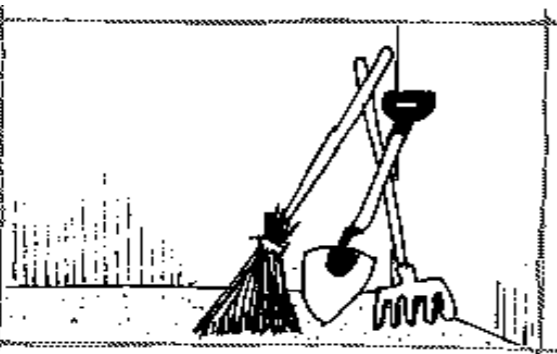
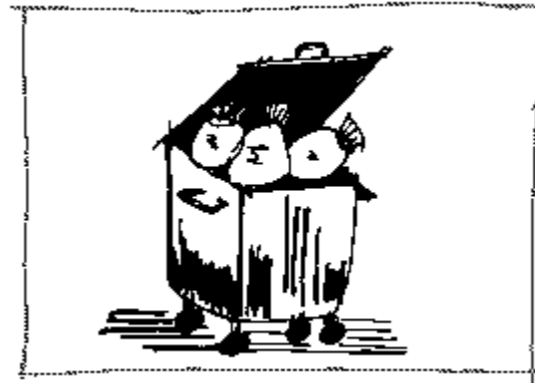
I henhold til lagets vedtekter, vedtatt på generalforsamling, er det ikke tillatt å ha husdyr i borettslaget. Dette forbudet gjelder ikke politihund i aktiv tjeneste eller førerhund.

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 instruksjen på bossjaktluken.



5. Renhold

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

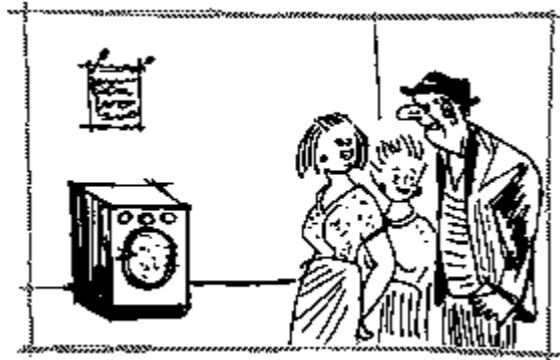
Husk at private matter foran egen inngangsdør fjernes fra fellesgang før vaskedagen kl 08:00.

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

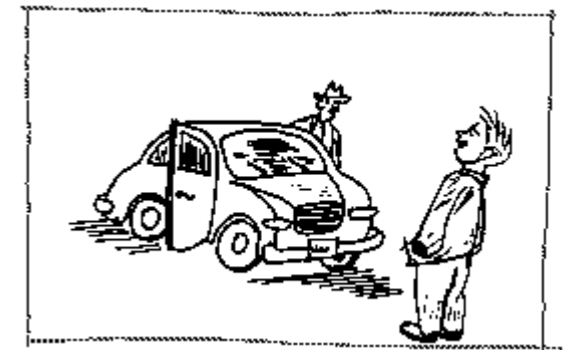
8. Lufting og ventilasjon

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 fukt-skader 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 altanvindue. 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.

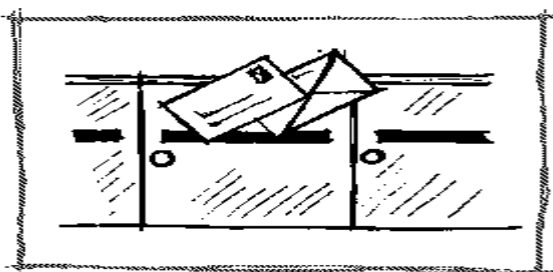
Rømningsdør mellom altanene må ikke blokkeres med gjenstander som hindrer ferdsel.

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 byggetekniske 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

HER FINNER DU NYTTIG INFORMASJON OM

- Digital bestilling av boligopplysninger/meglerpakker
- Digital forkjøpsrettavklaring/orientering om forkjøpsrett
- Digital eierskiftemelding
- Digital godkjenning av nye eiere
- Søknad om dyrehold
- Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo, og som derav krever medlemskap
- Oppgjør og overtagelse
- Gjeldende prisliste

Digital bestilling av boligopplysninger/meglerpakker

Boligopplysninger/meglerpakker bestilles via ditt fagsystem. Brukerveiledning finner du i dette dokumentet.

Vi gjør oppmerksom på at ved bestilling av boligopplysninger/meglerpakker i boligaksjeselskaper må det søkes på **aksjeboenhetsnummeret**, og at dette kan avvike fra aksjenummeret. Kontakt Vestbo for informasjon om aksjeboenhetsnummeret.

Digital forkjøpsrettavklaring

Utlysing av forkjøpsrett bestilles via ditt fagsystem. Vi lyser ut boliger på forkjøpsrett hver dag, mandag tom fredag. Ved høytider kan det bli endringer på utlysingsdager/behandlingsdager.

Vi må motta melding om utlysing senest dagen før publisering. Du vil da få melding digitalt i ditt fagsystem i stedet for epost. Ved utlysing på forhåndsvarsel blir faktura sendt til selger.

Det kan legges inn kommentar hvis faktura skal sendes til megler. Da vil fakturaen bli sendt på epost.

Digital eierskiftemelding

Eierskiftemeldingen blir brukt som grunnlag for godkjenning av nye eiere. Eierskiftemeldingen sendes via ditt fagsystem og må inneholde overtakelsesdato, kjøpesum, kjøpers/kjøperes navn, fødselsnummer, adresse, postnummer, sted, e-post og mobilnummer.

Dette betyr at du slipper å innhente skjema for godkjenning og sende dette til styret i boligselskapet/Vestbo. Vestbo ordner dette og gir deg tilbakemelding når godkjenningen er behandlet.

Vi har fått tilbakemelding på at en del brukere av Vitec Next trenger å få tilgang til utlysing av forkjøpsrett og eierskiftemelding. Dette må da gjøres av administrator i ditt fagsystem.

Søknad om dyrehold

Søknad om dyrehold må sendes til styret i boligselskapet for behandling. Skjema finner du i dette dokumentet.

Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo

Alle som står oppført i en kjøpekontrakt må være medlem. Er man ikke medlem fra før, må man melde seg inn. Medlemskap kjøpes på www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt før boligen kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.



SØKNAD OM DYREHOLD

De beboere som ønsker å anskaffe seg hund og/eller katt, må avgi nedenstående erklæring til borettslaget før dyret anskaffes.

Erklæring

Undertegnede som holder hund og/eller katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene, angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeier som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund og/eller katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. F. eks skrapet på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer, som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagen kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen om dyrehold, som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid, finner det nødvendig å foreta.

Undertegnede søker herved tillatelse om å holde:

Begrunnelsen er:

Ditt navn	Andel/aksje/snr.
Adresse	Postnr/sted
Sted/dato	Signatur

Skjema leveres til styret for behandling.

For styret

Søknaden er behandlet av styret, og dyrehold er ikke godkjent/godkjent. Hvis ikke godkjent, se vedlegg for begrunnelse

Styreleder

Sted / dato

Kopi Vestbo

TIL MEGLERE VED OPPGJØR OG OVERTAKELSE

Når en bolig skal skifte eier må megler sende eierskiftemelding til Vestbo fra sitt fagsystem. Eierskiftemeldingen må inneholde overtakelsesdato, kjøpesum, kjøpers/kjøperes navn, fødselsnummer, adresse, postnummer, sted, e-post og mobilnummer.

Vestbo bruker eierskiftemeldingen som grunnlag for godkjenning av nye eiere.

Deres oppgjørsavdeling må kontakte Vestbo og forespørre om eventuelle utestående restanser, andel felleskostnader og eierskiftegebyr.

Kjøper(e)

Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo, og som derav krever medlemskap.

Alle som står oppført i kjøpekontrakten må være medlem. Er man ikke medlem fra før, må man melde seg inn. Medlemskap kjøpes på vår hjemmeside www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt før bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

Selgers ansvar

Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden. Vestbo deler ikke opp andel felleskostnader mellom kjøper og selger, dette må partene ordne opp innbyrdes. Dersom kjøper og selger avtaler noe annet, må vi få melding om dette.

Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte til bank av selger, Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på selgers vegne.

Pant aksjelag

Vestbo noterer kun pant i aksjelag, vi besitter aksjeboken tilhørende aksjelag. I forbindelse med deres oppgjør må dere oversende bekreftelse til Vestbo at dere besørger å innfri de lån som hefter på boligen, og påse at slettemelding fra panthavere vil bli sendt Vestbo. Pantdokumenter på ny eier må sendes Vestbo sammen med kjøpekontrakt. Når Vestbo mottar bekreftelse på innfrielse av selgers heftelser og at kjøper(e) har betalt medlemskap kan vi gjennomføre overføring av bolig til ny eier(e).

For borettslag og sameier må pant og hjemmeloverføring sendes Statens Kartverk.

Håper på forståelse slik at arbeidet rundt deres salg av bolig finner sted i riktig rekkefølge.

BOLIGER MED FORKJØPSRETT BRUK MULIGHETEN TIL FORHÅNDSUTLYSNING FOR RASKERE AVKLARING AV FORKJØPSRETEN

Vestbo forvalter mer enn 520 boligselskaper og 18 500 boliger. En god del av disse boligene er tilknyttet forkjøpsrett for boligbyggelagets og/eller boligselskapets medlemmer/andelseiere.

Vestbo avklarer forkjøpsretten hver dag, mandag – fredag og kunngjør utlysningene på vår hjemmeside www.vestbo.no

Etter borettslagsloven kan en bolig utlyses på forhåndsvarsel før boligen er solgt, og på fastpris etter at den er solgt. Fordelen med forhåndsutlysning er at en kan få en tidlig avklaring om noen ønsker å melde seg på boligen. Dersom noen melder seg på forhåndsvarsel vil en også få raskere avklaring av om den/de som har meldt seg ønsker å benytte forkjøpsretten når boligen er solgt.

Vestbo oppfordrer derfor de som omsetter boliger med forkjøpsrett til å benytte muligheten til forhåndsutlysning. Nærmere informasjon om muligheten for forhåndsutlysning av boliger finnes på vår hjemmeside www.vestbo.no

ORIENTERING OM FORKJØPSRETT

Det er borettslagets vedtekter som bestemmer om et borettslag har forkjøpsrett. Det varierer noe hvem som har forkjøpsrett, men i hovedsak er det borettslagets egne andelseiere og Vestbos medlemmer som har forkjøpsrett.

Når en bolig skal selges, må den utlyses til de forkjøpsberettigede.

Det kan skje ved at selger/megler melder til Vestbo at en andel ønskes solgt (forhåndsvarsel) og evt. angir prisantydning (ikke påkrevet). Megler/selger kan også vente med å melde fra til boligen er solgt og hvilken pris boligen er solgt for (utlysning til fast pris). I tillegg opplyses da om eventuelle avtalte vilkår for salget. Fortrinnsvis mottar da Vestbo kopi av inngått avtale mellom partene.

Vestbo begynner å behandle forkjøpsrettssakene påfølgende hverdag etter fristen for forkjøpsberettigede har gått ut. Først da vil selger/megler få vite om et medlem har meldt sin interesse.

Når boligen utlyses på ved forhåndsvarsel vil det kunne ta inntil 5 hverdager å få avklart om forkjøpsretten blir gjort gjeldende av et medlem som har meldt seg innen fristen. 5 dagers-fristen er regnet fra den dagen Vestbo får melding om at boligen er solgt med pris og eventuelle vilkår. Dersom Vestbo får melding om at boligen er solgt mindre enn 15 dager før Vestbo mottok forhåndsvarselet, gjelder hovedregelen om at fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra meldingen om at boligen er solgt er mottatt av Vestbo. Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder etter at Vestbo har mottatt forhåndsvarselet, må boligen lyses ut på nytt.

Når boligen utlyses til fast pris vil det kunne ta inntil 20 dager å få avklart om forkjøpsretten blir gjort gjeldende av en forkjøpsberettiget som har meldt seg innen fristen. 20 dagers-fristen er regnet fra den dagen Vestbo fikk melding om at boligen er solgt med pris og eventuelle vilkår.

De forkjøpsberettigede må få anledning til å besiktige boligen og vi anbefaler derfor at det oppgis visningsdato ved innlevering av melding om utlysning av bolig på forkjøpsrett.

Tildeling av bolig skjer i henhold til ansiennitet.

Dersom et medlemskap skal overføres(familieoverføring) må medlemskapet være overført før fristen for å melde sin interesse utgår. Ved nytegning av medlemskap må andelsbeløpet være betalt før medlemskapet kan benyttes på forkjøpsrett.

Gebyr:

Selger

Ved utlysning på forhåndsvarsel blir faktura sendt til selger. Se gjeldende prisliste for gebyrsats.

Kjøper

Forkjøpsberettiget gjør forkjøpsretten gjeldende. Se gjeldende prisliste for gebyrsats.

Selger får tilbakebetalt gebyret som er betalt ved forhåndsvarselet dersom forkjøpsberettiget gjør forkjøpsretten gjeldende.



Prisliste gjeldende fra 1.1.2024

Pris for skriftlige boligopplysninger til eiendomsmegler/takstmann	kr 3.700,-
Eierskiftegebyr (selger) i borettslag (4 R)	kr 6.385,-
Eierskiftegebyr (selger) i boligaksjeselskap*	kr 6.385,-
Eierskiftegebyr (kjøper) i boligaksjeselskap* (1,75 R)	kr 2.793,-
Eierskiftegebyr (kjøper) i andelssameier/huseierlag/SA	kr 4.900,-
Eierskiftegebyr (selger) i eierseksjonssameier	kr 4.900,-
Registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring (1,75 R)	kr 2.793,-
Utlysning av bolig på forkjøpsrett – forhåndsvarsel (Maksimum 5 R)	kr 7.981,-
Bruksoverlating/utleie av egen bolig (1,75 R)	kr 2.793,-
Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap (1,75 R)	kr 2.793,-
Utstedelse av duplo-dokumenter (Dvs kopiering av originale dokumenter: aksjebevis, depoterklæring, vedtekter mm) KUN AS	kr 500,-
Utstedelse av panteattest	kr 250,-
Kopi av kjøpekontrakt fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500,-
Tegning fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500,-
Nøkkelgebyr	kr 300,-

Registrering av panteheftelser bes innbetalt til kontonummer 5201 06 96682.
Øvrige gebyrer bes innbetalt til kontonummer 5214 05 02413.

Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo, og som derav krever medlemskap

Alle som står oppført i kjøpekontrakten må være medlem. Er man ikke medlem fra før, må man melde seg inn.
Medlemskap kjøpes på vår hjemmeside – www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt før bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

* I boligaksjeselskap (AS) er det eierskiftegebyr både for selger og kjøper.

Det tas forbehold om trykkfeil og endringer i pris- og avgiftsnivå.

Bergen, 21. desember 2023

NORKART



VISMA

Digital samhandling mellom boligbyggelag og eiendomsmeglere

Norkart AS, BBL Datakompetanse AS ("BBL Pivotal") og Visma Real Estate AS har inngått en samarbeidsavtale for å muliggjøre digital samhandling. Avtalen omfatter følgende:

1. Bestilling av boligopplysninger ("meglerpakker") fra forretningsfører
2. Digital eierskiftemelding
3. Digital forkjøpsrettsavklaring

Bestilling av meglerpakker fra forretningsførere skal nå bestilles via ditt fagsystem.

Norkart og Visma har bygget en bestillingsportal hvor eiendomsmegler enkelt kan bestille meglerpakker fra forretningsfører på samme måte som fra kommunen. Dette kan gjøres uavhengig av fagsystem - enten dette er Webmegler, Webtop Stream eller Vitec Next.

Med den nye løsningen vil man forholde seg til færre systemer og ha færre steder å logge inn. Dette bidrar til tidsbesparelser og forenkling av bestillingsprosessen.

Bestilling av meglerpakker fra forretningsfører utføres fra samme sted som bestilling av kommunale meglerpakker via Visma Eiendomsinfo integrasjonen. Løsningen er kostnadsfri å sette opp samt og bruke. Dokumenter lastes automatisk opp til oppdraget.

Se hvordan du bestiller fra ditt fagsystem under.

Support for Codegarden, Webmegler og Webtop: 56 09 02 00

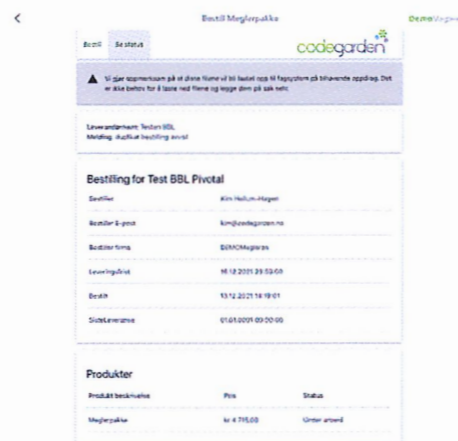
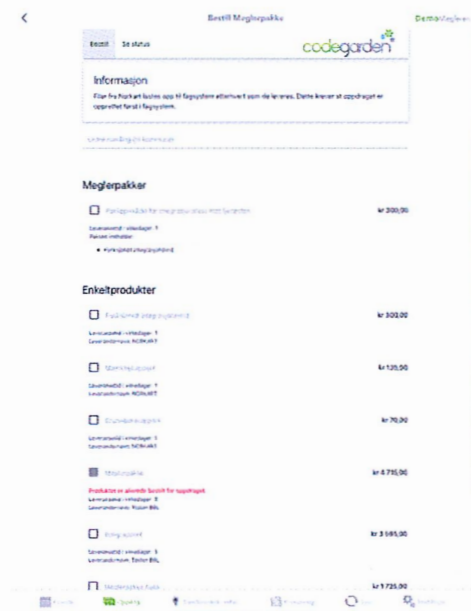
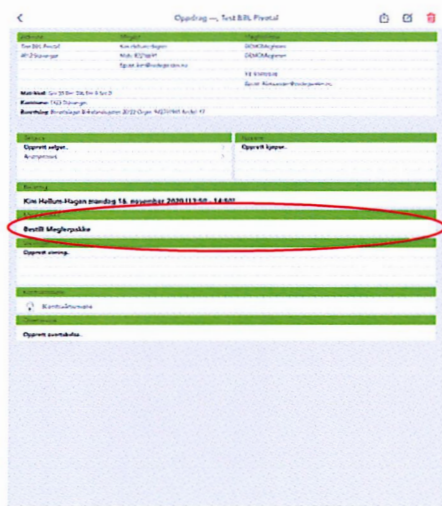
Support Norkart for Vitec Next kunder: meglerpakke@norkart.no

NORKART



CODEGARDEN MEGLERAPP

Fra eiendommens hjemmeside, velg "Bestill meglerpakker"

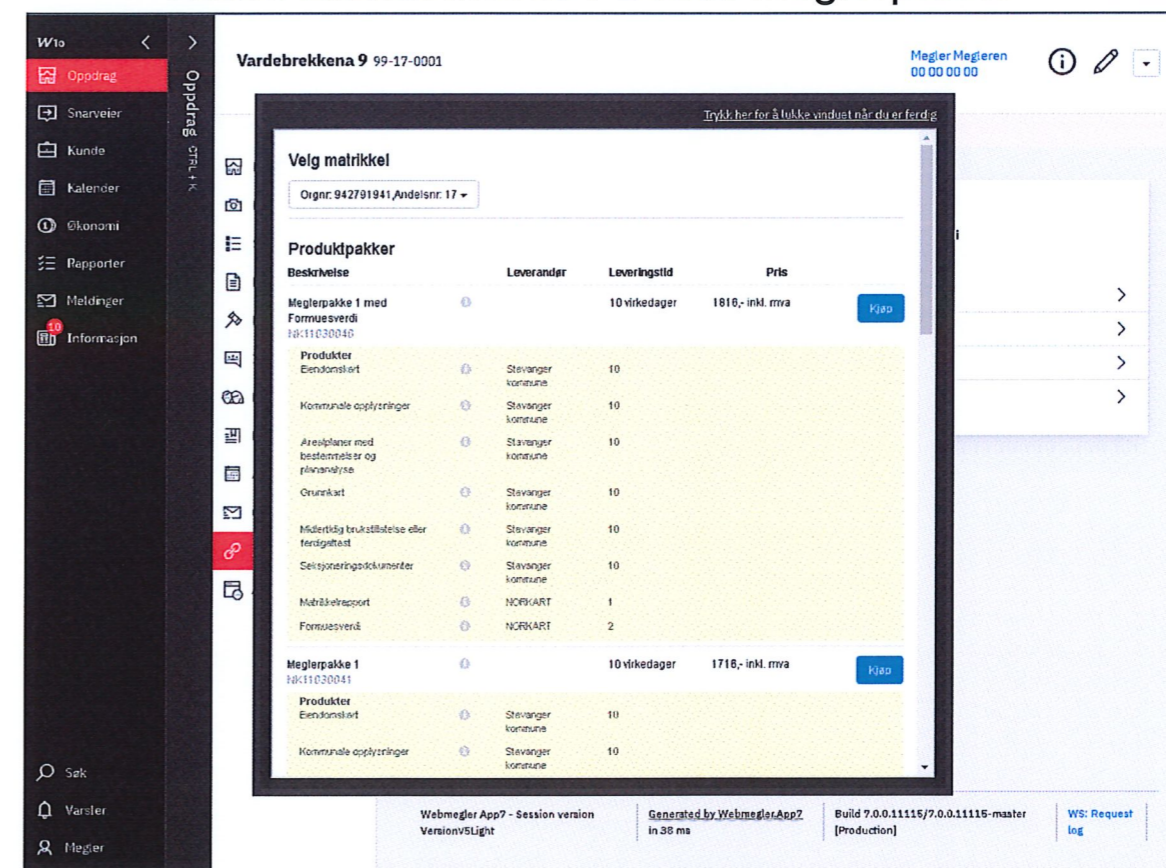


NORKART



WEBMEGLER

Fra oppdraget, velg menyen "Integrasjoner -> Visma Eiendomsinfo / Bestill meglerpakke"



NORKART



WEBTOP STREAM

Fra oppdraget, velg meny "Tjenester -> Visma Eiendomsinfo"

NORKART



VITEC NEXT

Fra oppdraget, velg meny "Marked & Tjenester -> Visma Eiendomsinfo".

Integrasjonen må aktiveres av Next-administrator.

NB: Integrasjonen kan vises som "Norkart" frem til navnet oppdateres av Vitec.

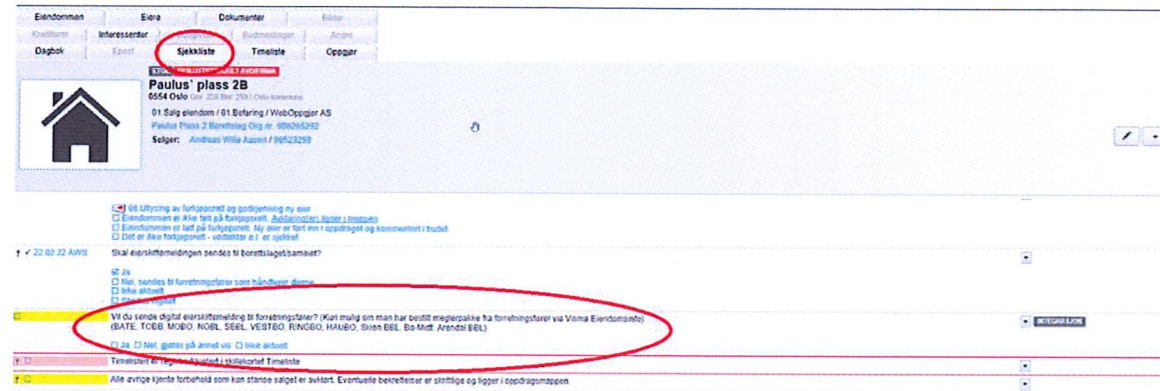
NORKART

Din bestilling (0243524)

Status	Meldinger: 0	Dokumenter: 0
Bestilt (13.12.2021 15:01)	Under arbeid	Ferdig (Frist 28.12.2021)
Produkt	Filer	
NK11030101: Eiendomskart med grenser	Ikke ferdig	
NK11030201: Kommunale opplysninger	Ikke ferdig	
NK11030401: Arealplaner med bestemmelser og plananalyse	Ikke ferdig	
NK11030601: Grunnkart	Ikke ferdig	
NK11031301: Seksjoneringsdokumenter	Ikke ferdig	
NP1002: Matrikkelrapport	Ikke ferdig	
NK11030901: Midlertidig brukstillatelse eller ferdiggatetest	Ikke ferdig	
BBL-TEST08-1354-2364: Meglerpakke	Ikke ferdig	

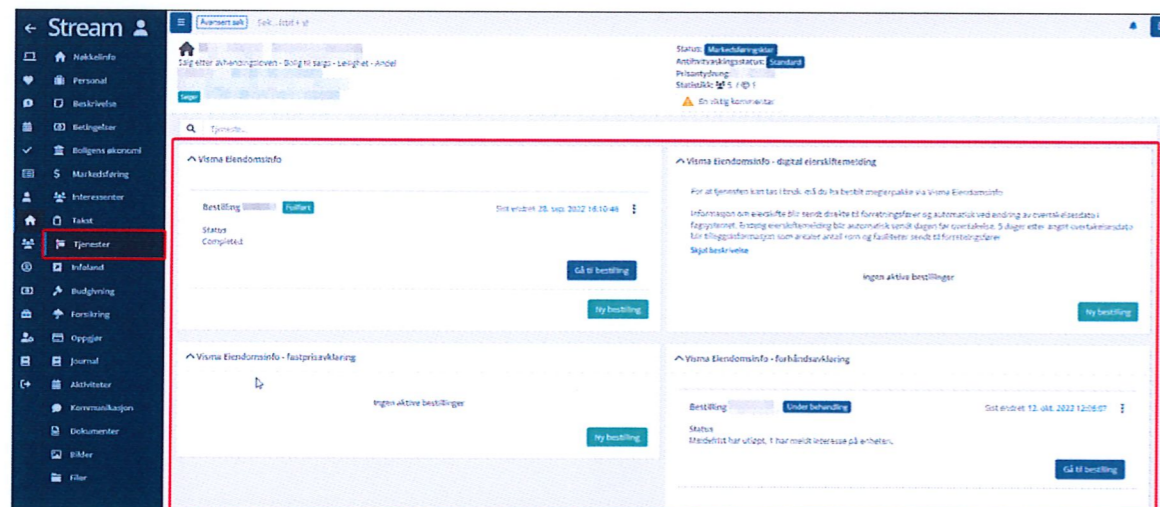
Eierskiftemelding og forkjøpsrett

Webmegler – Alt gjøres fra sjekklister. Ulike meglerkjeder kan ha litt ulike betegnelser og rekkefølge på sjekkpunktene, men funksjonaliteten ligger i alle sjekklister.



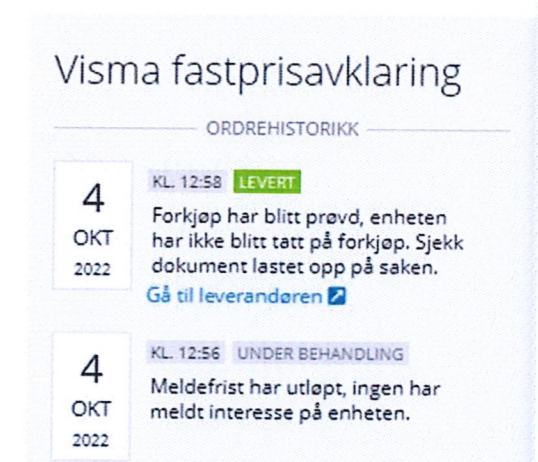
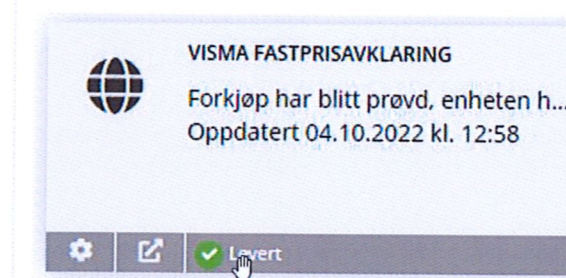
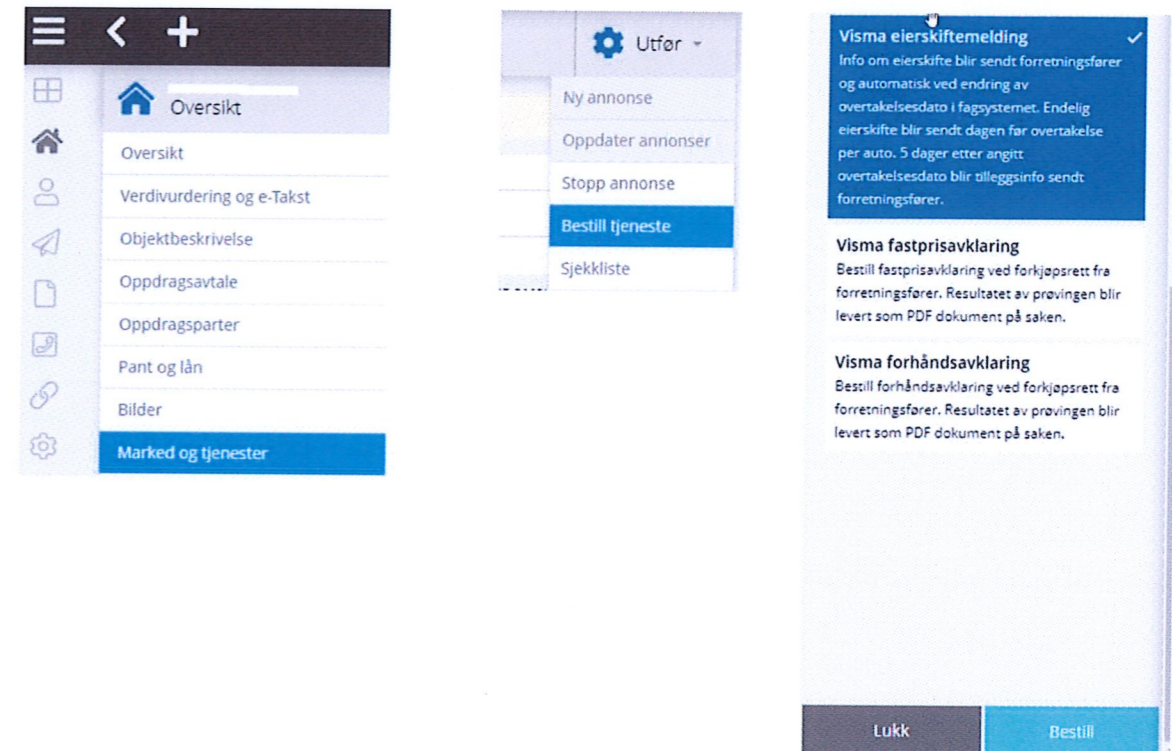
Webtop Stream:

De fleste tjenester i Stream er tilgjengelige under "Tjenester" seksjonen, dette gjelder for alle Visma Eiendomsinfo sine løsninger. Her kan megler se og gjøre bestilling ved å trykke på "Ny bestilling" som da vil ta megler til Visma Eiendomsinfo sine løsninger.



Vitec Next

Megler går først inn på "Marked og Tjenester". På denne siden kan man øverst til høyre trykke på "Utfør" som åpner en meny for å bestille tjenester. Her kan megler velge ønsket produkt, deretter trykke på "Bestill". Etter bestilling, kan megler følge med på ordren under "Marked og Tjenester". Ved å trykke på ordren i oversikten, kan megler se ordrehistorikk og åpne klienten på nytt.



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 10.06.24 Side 1 av 3

Hesjaholten Borettslag	Vår ref.:	37/27	Fødselsdato eier:	21.02.1938
Hesjaholtveien 22	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)		
5142 FYLLINGSDALEN	Eiere:	Berit Eriksen		
Organisasjonsnr:	951 594 407	Andelsnr:	27	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	6 607		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Andel felleskostnader		4 089
	Balkonglån		1 765
Tilleggsytelser:	Kabel-TV		448
Objekt:	DUGNAD, 37/27 (199 - 27)		60
	RENHOL, 37/27 (203 - 27)		245

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	469 560	Gjeld siste årsoppg.:	471 161
Klient ajourf. lån:	93 664 833	Klient gj. s. årsoppg.:	93 982 483

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308110632, Nordea Bank

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2024: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 147
Saldo per 10.06.2024: 64 715 582
Andel av saldo: 322 600
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2060)

Lånenummer: 60308110640, Nordea Bank

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2024: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 81
Saldo per 10.06.2024: 28 949 251
Andel av saldo: 146 961
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.06.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Liv Prestegård
Adresse: Hesjaholtveien 30
Postnr/-sted: 5142 FYLLINGSDALEN
Telefon: Mob.: +4798232786
E-post: hesjaholten.bl@hesjaholten.no

6: Ligning - 2022

	Gjeld:	478 514	Andre inntekter:	30
Annen formue:	3 752	Utgifter:	11 787	

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	17 400
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	0027

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 22/175

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000941643
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting: 01.01.1966 SSBnr: H0901

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 10.06.24 Side 2 av 3

Hesjaholten Borettslag	Vår ref.:	37/27	Fødselsdato eier:	21.02.1938
Hesjaholtveien 22	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)		
5142 FYLLINGSDALEN	Eiere:	Berit Eriksen		
Organisasjonsnr:	951 594 407			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	9	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Se under fasiliteter		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett 2 - Andelseier i Vestbo		

Fasiliteter:

LNR. A93

GENERELLE OPPLYSNINGER: Hesjaholten Borettslag består av 204 leiligheter fordelt på 3 høyblokker med inngang i hver blokk. Arkitekttegnet av Blinch. Rehabilitering: Utbedring av altaner vedtatt på generalforsamling 25.09.2017. På begynnelsen av 1990 - tallet tok borettslaget rehabilitering som bla. omfatter vinduer, fasader, isolering, noe el. anlegg, utomhus anlegg, inngangsparti. Alle entredører ble skiftet i 1997. Borettslaget har egen vaktmester og borettslagssekretær. Laget har egen pensjonistklubb. Felleslokale som kan leies. Ønsker beboere eller andre kontakt med styret i Hesjaholten borettslag skal henvendelsen sendes skriftlig til Hesjaholten borettslag, Hesjaholtveien 20, 5142 Fyllingsdalen.

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

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett. Se ansiennitetsregler punkt 10. Se også vedtekter.

GODKJENNING: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

DYREHOLD: Det er ikke tillatt med dyrehold i boligselskapet.

FELLESPLIKTER I LAGET: Se husordensregler.

BRUKSOVERLATING: Søknad sendes styret for behandling. Søknadsskjema www.vestbo.no

PARKERINGSFORHOLD: Det er eget garasjelag med venteliste for tildeling av garasje. Utvendig leie av fast parkeringsplass samt moped/motorsykel - søknad må sendes til styret.

GJESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester.

BODER: Bod på felles gang - Felles vaskeri og tørkerom i inngangsetasjen. Eget verksted for lagring av diverse utstyr til borettslaget.

OPPVARMINGSTYPE: Elektrisk, individuell strømmåling. Det er egne strømmålere i hver leilighet, og andelseierne tegner eget strømabonnement.

NØKKELLEVERANDØR: Certego - Bestilles gjennom vaktmester i laget.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

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

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 10.06.24 Side 3 av 3

Hesjaholten Borettslag	Vår ref.: 37/27	Fødselsdato eier: 21.02.1938
Hesjaholtveien 22	Type: Tilknyttet btl (borettslag)	
5142 FYLLINGSDALEN	Eiere: Berit Eriksen	
Organisasjonsnr: 951 594 407		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av brukt bolig i Vestbo BBL. Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

Berit Eriksen
Andelseiers underskrift



BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. Sølen, gnr. 22, bnr. ¹⁷⁵16, blokk A.

Hesjaholtveien 20-22

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 30.3.1963, fra ~~tt~~ Vestlandske Boligbyggelag, v/arkitekt Aage Blich approberte byggeføretagende: 11 etasjes boligbygg i betong

..... er lovlig.

Jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget.....røpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller.....	4. etg.	8. etg.
1. etg.	5. "	9. "
2. "	6. "	10. "
3. "	7. "	11. "

Dessuten vaskeri og tørkerom i underetasje, oppvarming fra felles fyrsentral, 2 tilfluktsrom samt 2 personheiser.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 18. januar 19 67.

bygningssjef

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 25/1 19 67

Ferdigattesten d.d. mottatt:

Bgl., den 25/1-67

for Vestbo. Johannes Eriksen

Tom Doran (sign.)
bygningssjef

Arkitekt Aage Blich.
Torgalmenningen 10.

Jnr. 939,940,941/63. H e r.
PM/ET.

Ad: Sælen, gnr. 22, bnr. 16, blokk A, ~~B~~, og C.

Etter at en har mottatt de i skriv av 26/10-1963 forlangte rettede tegninger og den i samme skriv forlangte deklarasjon approberes herved Deres byggeanmeldelser av 30/3-1963 angående ovennevnte eiendommer på de i bygningsrådets møte 7/10-1963 stilte vilkår.

Bygningsrådets vedtak har slik ordlyd:

" Bygningsrådet godkjenner byggeanmeldelsen på vilkår av:

1. At bygningen som kommer inn under bglvs. § 123, får brannsik-ker innredning etter bglvs. § 93 og tilfredsstillende kravene i bgfskr. kap. 33.
2. At samtlige soverom som ikke får direkte adgang til altaner får nødutgang til kjøkkenet ved direkte dør eller over altaner.
3. At ytterveggene på langfasadene utføres som beskrevet i brann-sjefens skriv av 19/9-1963 til anmelderen.
4. At rommet under varetaket avdeles med 2 tversgående brann-trygge vegger som flukter med midtveggen i takoppbyggene. Eventuelle dører i disse vegger må være selvlukkende brann-dører -30.
5. At oppbygget for heis, heismaskinrom, trapperom og vifterom utføres med vegger og tak av brannfaste materialer.
6. At der anbringes selvlukkende branndører -30:
 - a. i underetasjen:
fra gang mot vestibyle, tavlerom, rom for sykler, verk-sted for vaktmester, lager for huset, samt døre i brann-trygge vegger mot vaskerom og tørkeavdeling.

- b. I takoppbyggene:
Samtlige dører i takoppbygget, såvel utvendige som inn-vendige.
7. At rekkverket på fasadealtanene blir minst 110 cm. høyt, brannsikkert og tett. Eventuelle skiller som oppsettes på altanene må være slik utformet at de lett kan forseres.
8. At dørene mot trapperommene utføres som selvlukkende massiv-dører av hård tresort (Pendeldører tillates ikke). Dører i entréer må utføres som massivdører, uten finerfyllinger. Eventuelle glassfyllinger i dørene må utføres med trådglass.
9. At samtlige innvendige lysåpninger i trapperom, korridorer og entréer, samt vinduer i takoppbygg forsynes med trådglass.
10. At trapperommene enten får røykavtrekk som står åpen til en-hver tid eller kan åpnes fra underetasjen.
11. At søppelnedkastet utføres i samsvar med bgfskr. kap. 31. Således må lukene til innkastlukene være tette, og av en slik utførelse at uvedkommende ikke kan åpne dem.
12. At der etter nærmere konferanse med brannvesenet anbringes en 2½" stigeledning i hvert trappehus, med hensiktsmessig tilkobling for brannvesenets pumpebil i underetasjen og kop-linger for uttak av brannvesenets 2½" brannslanger i hver etasje.
13. At der blir kjørbare atkomst til minst en av bygningens lang-fasader, for brannvesenets stigebiler.
14. At der innsendes særskilt anmeldelse vedrørende:
 - a. fyringsanlegg.
 - b. ventilasjonsanlegg.
 - c. heiser.
15. At der etter nærmere konferanse med brannvesenet anbringes hydrant som har minst 6" tilførselsledning.
16. At der anbringes brannslukningsapparater etter brannvesenets anvisning.
17. At bgfskr. kap. 5 om varme- og lydisolasjon følges.
18. At der innsendes statiske beregninger.
19. At tilfluktstommene utføres i samsvar med forskriftene og får kunstig luftfornyelse.
20. At kjøkken og soverom får friskluftventiler.
21. At materialer og farger i fasadene godkjennes i detalj av tilsynsrådet for byens utseende før utførelse.
22. At vilkårene i situasjonskart av 8/6-1963 etterkommes.

23. At der avgis tinglyst erklæring vedrørende fellesledninger." Bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter må følges.

Bygningsinspektøren må varsles før arbeidet settes i gang.

Eventuelle forstøtningsmurer må anmeldes særskilt.

Bergen, den 6. februar 1964.

Tom Doran.

F. Chr. Mohn.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/175/0/0
Utlistet 11. juni 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258933674	Grunneiendom	0	Ja	48 008,8 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 fortetningszone	Y	86,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	13,4 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
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 annekst 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 11. juni 2024

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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdypping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel 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 begrensning linje 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 areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 11.06.2024

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

Adresse: Hesjholtveien 22 m.fl.

N




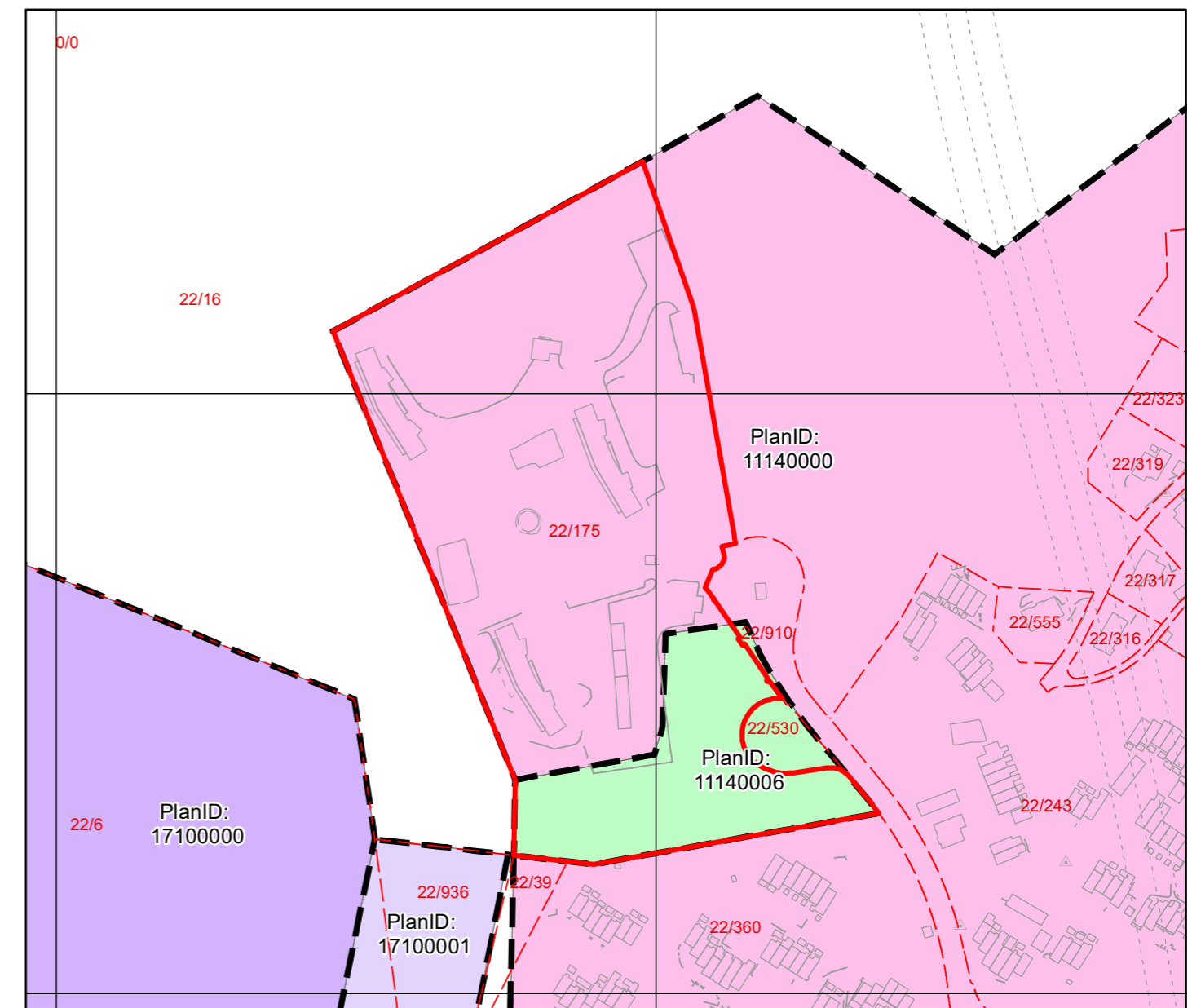
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11140000, 11140006

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

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 11.06.2024

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

Adresse: Hesjahloltveien 22 m.fl.

N

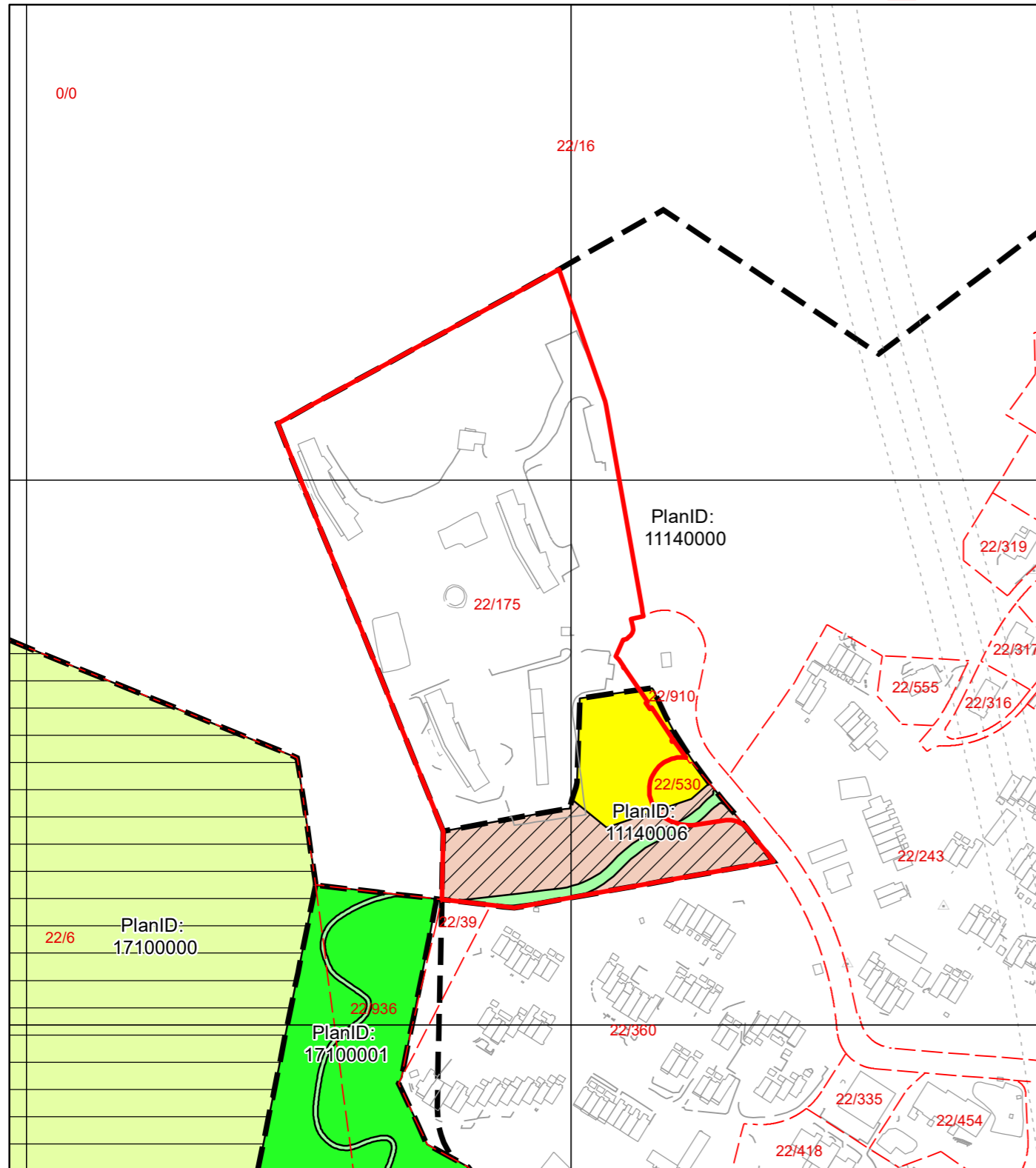


BERGEN
KOMMUNE

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



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11140000
 Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
 Plan- og bygningsetaten
 Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/175/0/0
 Dato: 11.06.2024 Adresse: Hesjahloltveien 22 m.fl.

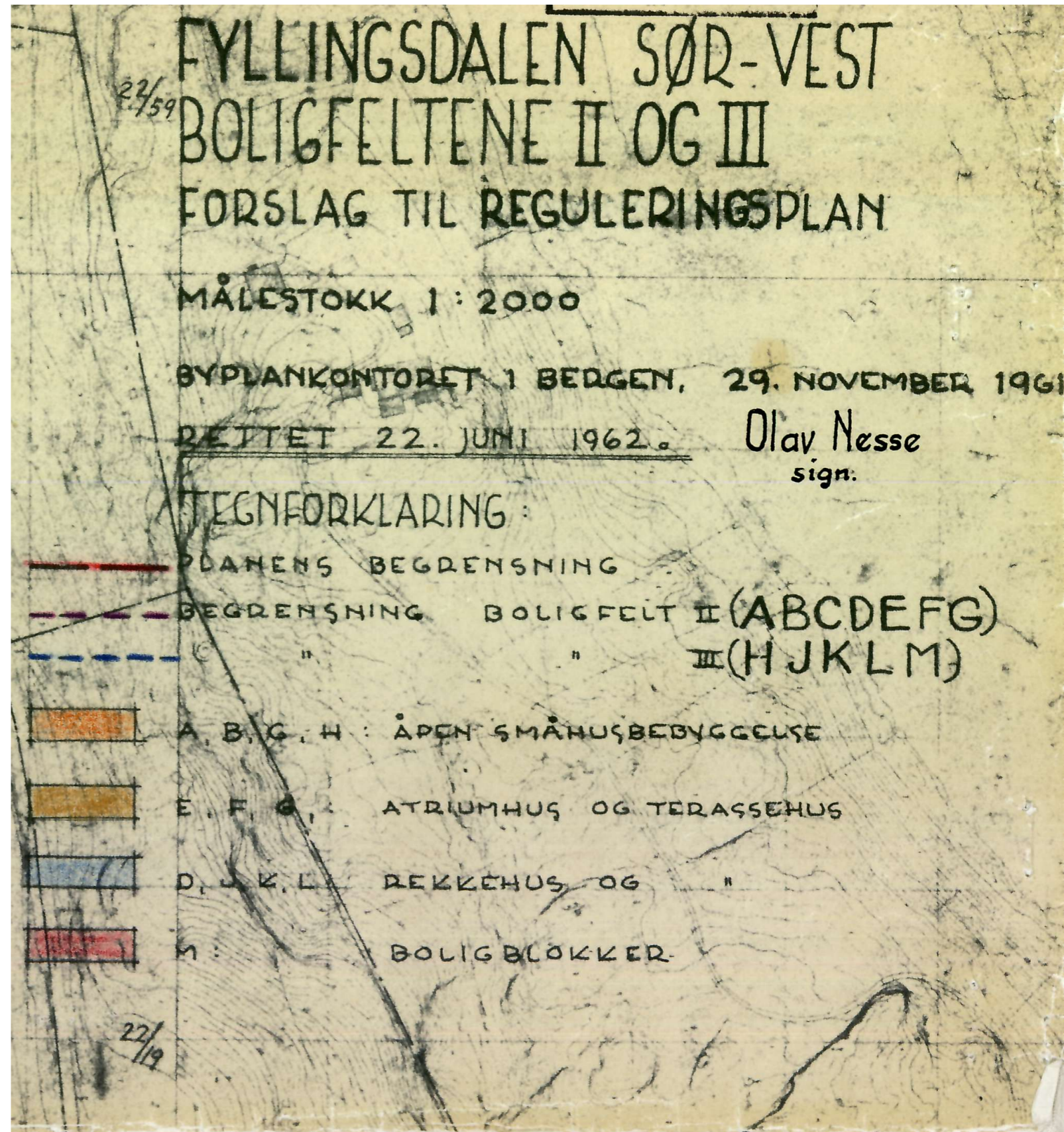
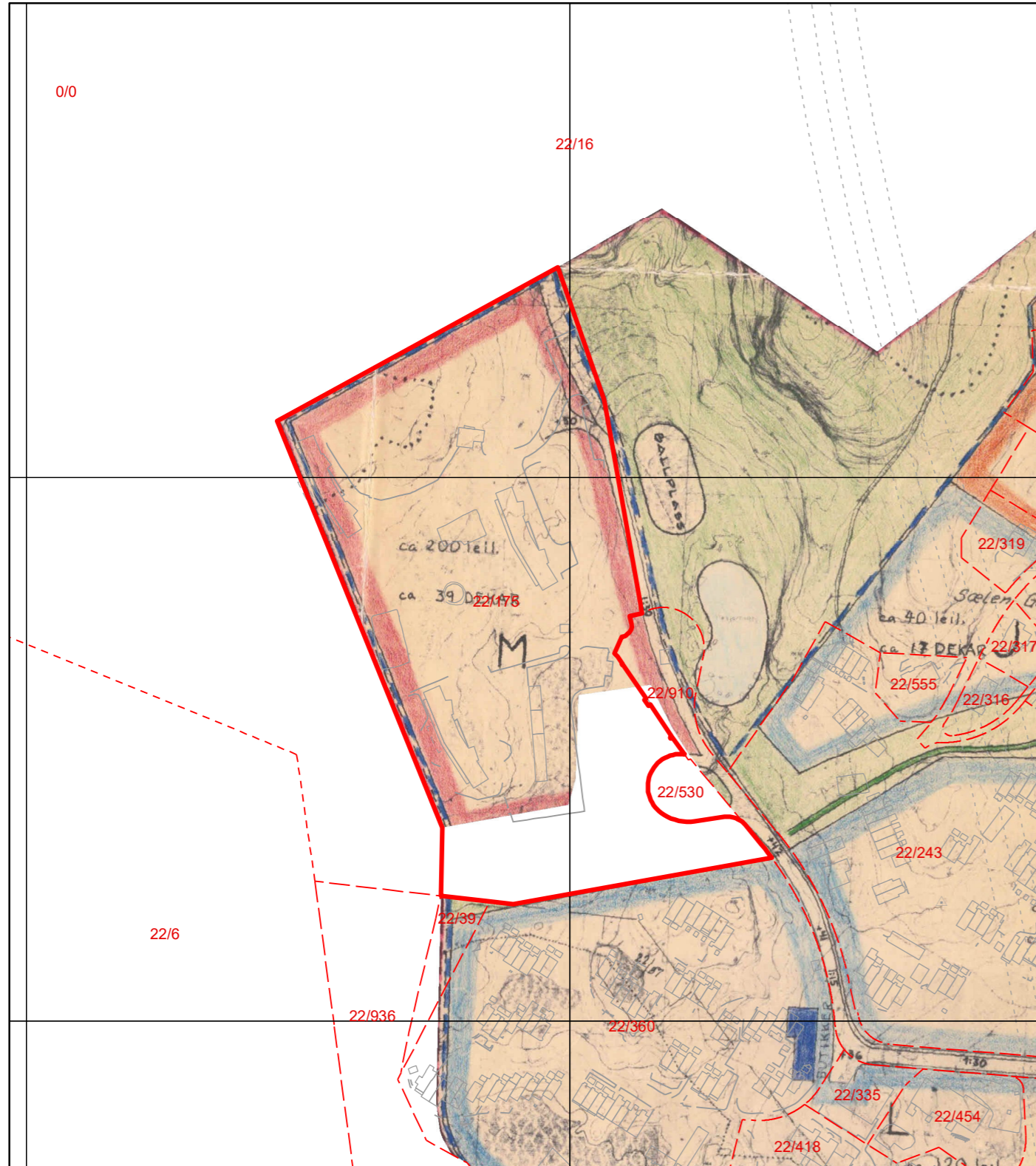


BERGEN
KOMMUNE

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





BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 11.06.2024

Arealplan-ID: 65270000

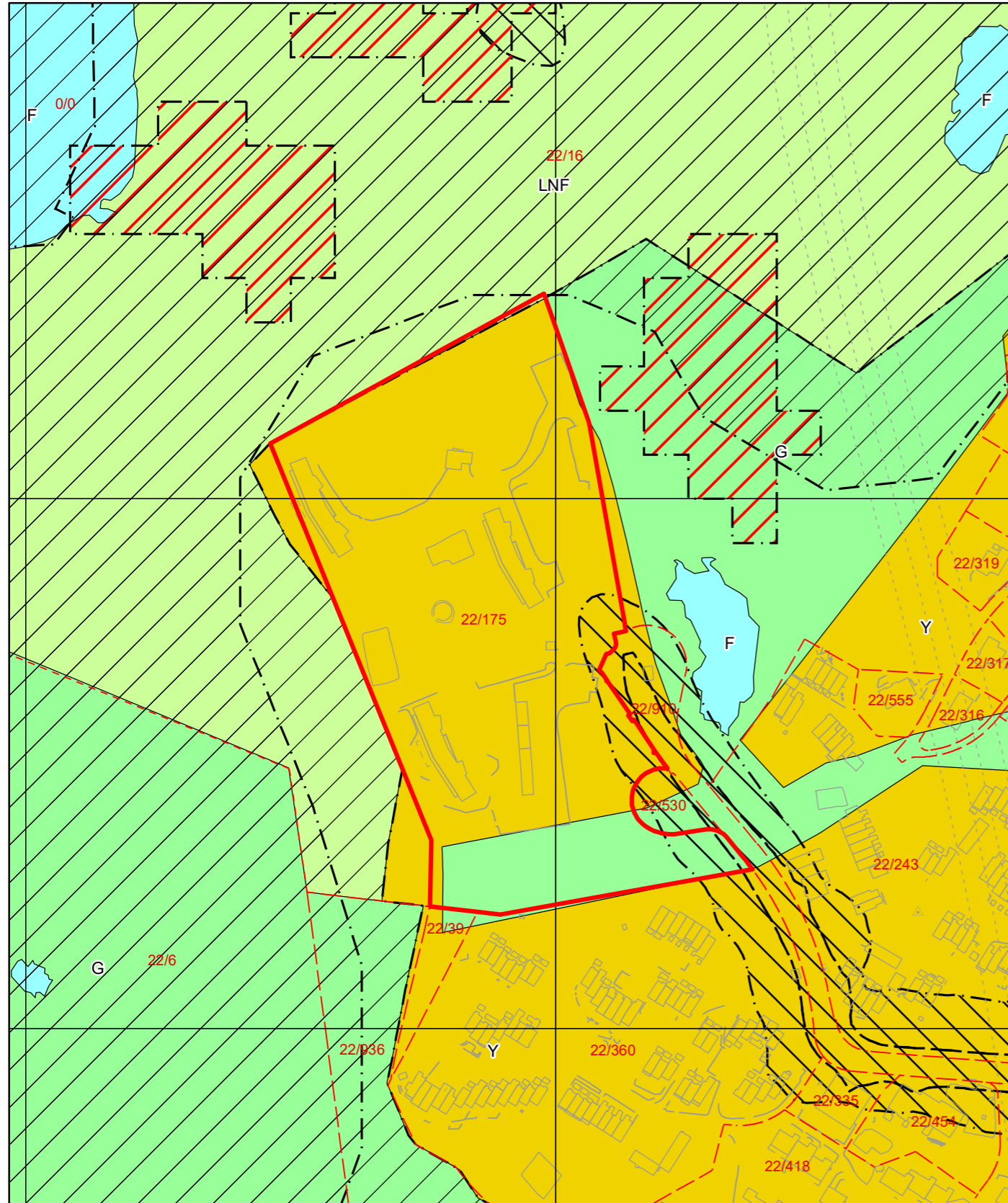
Gnr/Bnr/Fnr: 22/175/0/0

Adresse: Hesjaholtveien 22 m.fl.



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

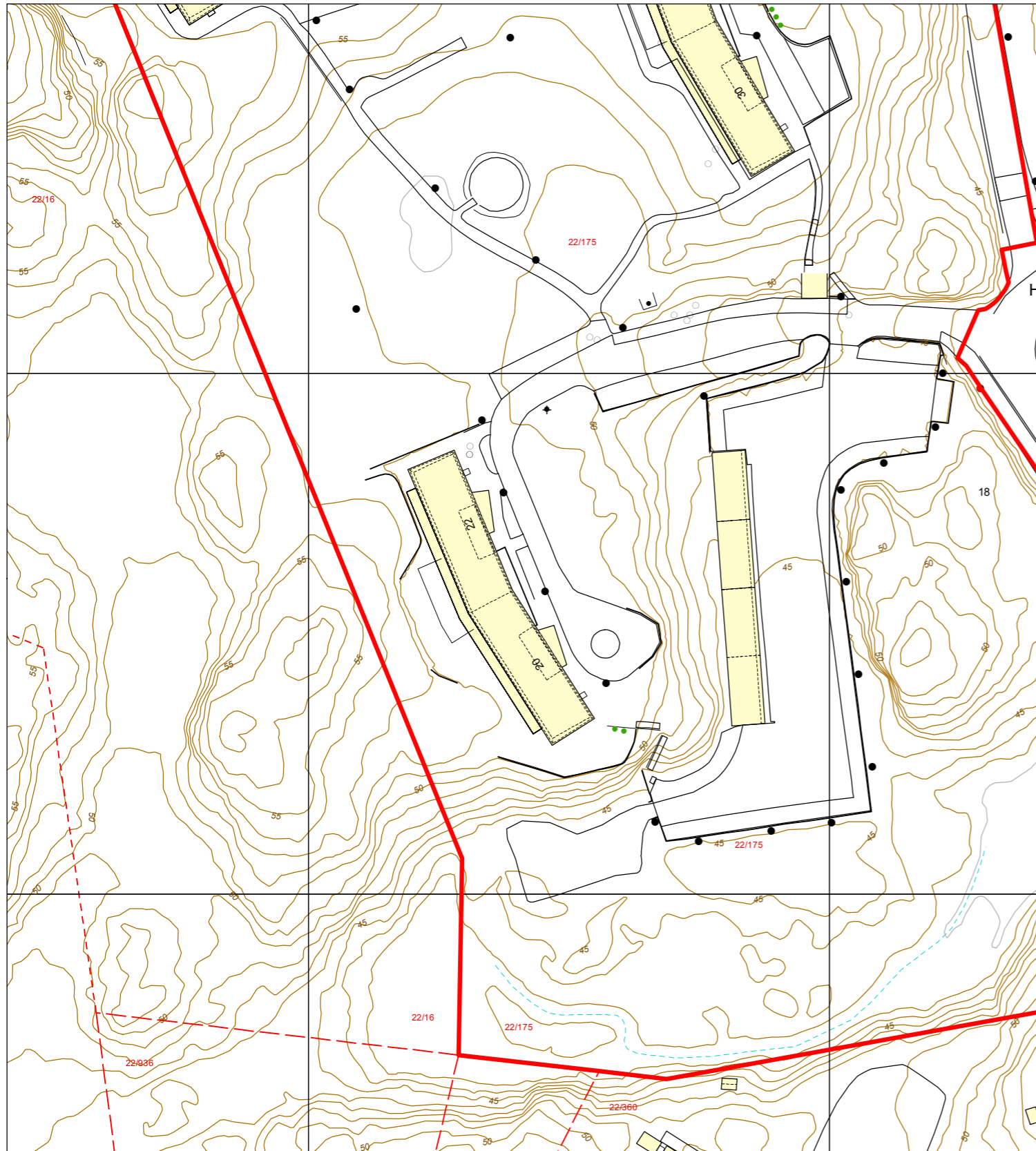
Arealformålsgrense		KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn friluftsliv		Ytre fortettingssone
	Angitthensyn naturmiljø		Grønnstruktur
	Faresone		LNF
	Støysone gul		Friluftsområder
	Støysone rød		



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 11.06.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/175/0/0
Adresse: Hesjaholtveien 22



	Bygning, tak Terasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke



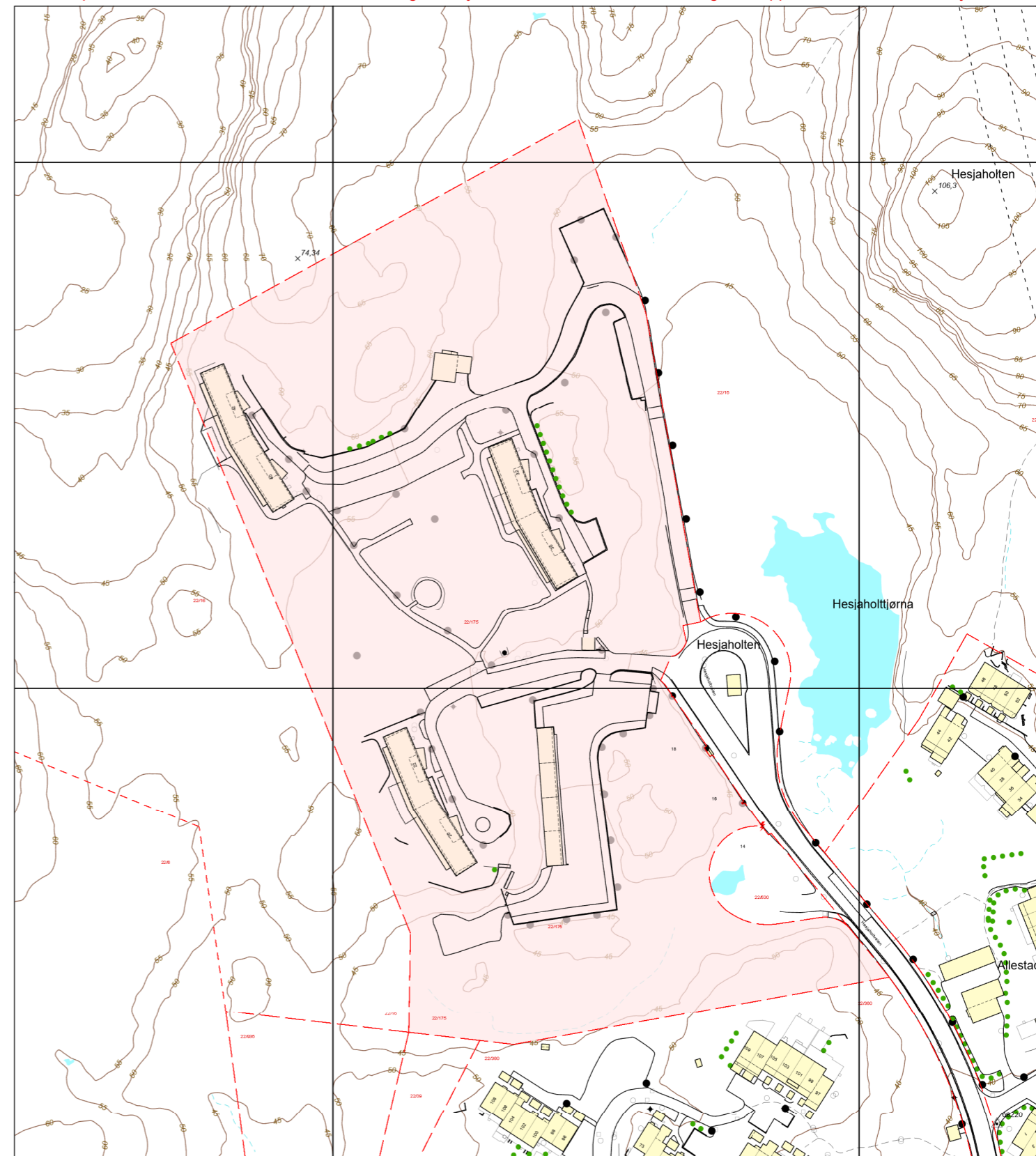
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000
Dato: 10.06.2024

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



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



	Eiendomsgrense - sikker		Registrert tiltak anlegg		Allé		Mast
	Eiendomsgrense - usikker		Kulturminne		Hekk		Skap
	Bygning		Gangveg og sti		EL belysningspunkt		Høydekurve
	Registrert tiltak bygg		Traktorveg		EL Nettstasjon		Fastmerker
	Fredet bygg		InnmåltTre		Ledning kum		



Tryg

Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **4020 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **4140 kroner**

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Twisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Twister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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.





W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



BLI INSPIRERT

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig. Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiendomsmegling



@weiendomsmegling



weiendomsmegling.no



BERGEN SENTRUM
weiendomsmegling.no

924 56 782 - bergensentrum@wmegling.no

