EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Hetlevikåsen 34
5173 Loddefjord

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 19/10/2026

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes,
hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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 eigedom.

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:124, Bnr: 78
Hjemmelshaver:	Maren Heltne
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	86
Byggeår:	1968
Tomt:	33 669 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Maren Heltne
Befaringsdato:	14.10.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Thomas Ellingsen
Kontaktperson: Thomas Ellingsen

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

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 950 009 012
Navn/foretaksnavn: HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 22.09.1965

Tasktobjektet:
3-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 16,2m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i underetasjen på 3,4m².

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

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør og kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte håndverkertjenester.
Det er foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.
Det er foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp cirka i 2009.
- Montert ny kjøkkeninnredning i 2022/2023.
- Lagt opp en ny el.kurs til kjøkkenet i 2022/2023.
- Lagt nye laminatgulv i 2024.
- Malt veggflater samt montert spilevegg i stuen i 2024.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	64	0	16	0
Kjellerbod	0	3	0	0
SUM BYGNING	64	3	16	0
SUM BRA	83			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(7m²), bad(3,1m²), soverom(6,5m²), soverom(12,2m²), stue(22m²), kjøkken(9,8m²), bod(2,2m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1968 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

19/10/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå (fuktskader i tilliggende konstruksjoner).

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 støpejernsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller innredning/sjakt på motsatt side. 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: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/membraner og utgjør dermed en risiko.

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

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert 17 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert vinskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:
I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

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

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

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 16,2m².

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

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

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 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, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

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

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

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

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

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

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

Skrusikringer er å betrakte som eldre installasjoner, utskiftning bør påregnes.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå (fuktskader i tilliggende konstruksjoner).

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre sluk/membraner og utgjør dermed en risiko.

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

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

4.1 Vinduer og ytterdører

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

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

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

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

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Hetlevikåsen 34, 5173 LODDEFJORD

19 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hetlevikåsen 34	Hetlevikåsen 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i leiligheten hele tiden, fra 2009

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Heltne, Maren

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Endret kurser i forbindelse med montering av nytt kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Karsten Moholt AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert vannrør og waterstop til oppvaskmaskin i forbindelse med montering av nytt kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Rørteknikk

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 18118471

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Maren Heltne	**2026-10-19**

Identification

bankID Maren Heltne

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Hetlevikåsen 34, 5173 LODDEFJORD**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367691**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139727843**
Gårdsnummer **124**	Bruksnummer **78**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **207,30**

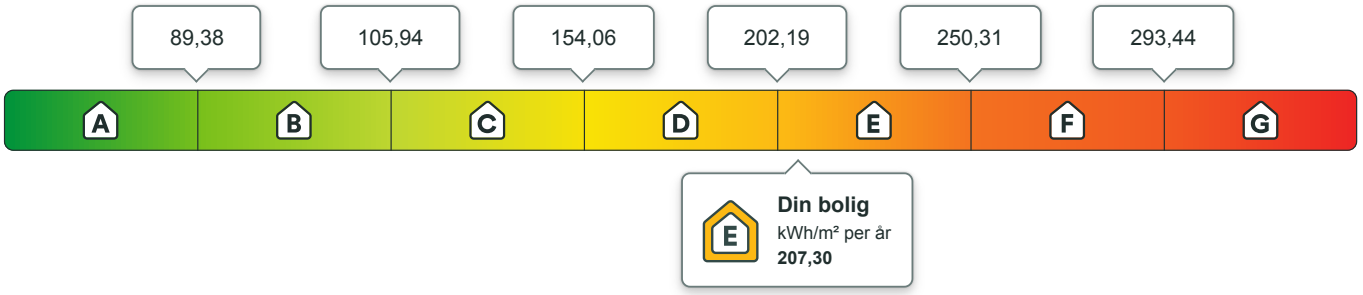
Hetlevikåsen 34, 5173 LODDEFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 872,90	**201,14**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hetlevikåsen 34, 5173 LODDEFJORD

Tiltak

Tiltak 1: Bytte vinduer

Bytte vinduer til 0,8 U-verdi

Tiltak 2: Installere balansert ventilasjon

Installere balansert ventilasjon i bygget

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1965
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.02.07
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	23.09.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Bergen
Klimakorreksjonsfaktor	0.95
Årsmiddeltemperatur	7.60 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	34,47 m²
Areal tak	0,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10,53 m²
Oppvarmet BRA	64,00 m²
Oppvarmet luftvolum	154,00 m³
U-verdi for yttervegger	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,45 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	106,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,80 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,70 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,97	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		156,25 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	395,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,45	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,30
2	Tak	0,00
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,39
5	Kuldebroer	0,12
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,81**
6	Infiltrasjon	0,00
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,81**
7	Ventilasjon	0,56
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**1,37**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	98,97	14,62	113,59	0,97	117,13
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,05	18,39	43,44	0,97	44,79
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	7,45	0,00	7,45	1,00	7,45
4b Pumper	2,83	0,00	2,83	1,00	2,83
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**163,25**	**33,00**	**196,25**	**-**	**201,14**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	12 873	201,14
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**12 873**	**201,14**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**12 873**	**201**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	2 510	39,22
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	7 496	117,13
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 867	44,79
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**12 873**	**201,14**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**12 873**	**201,14**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	207,30	1,00	207,30
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**207,30**		**207,30**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	207,30 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6120
HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. april kl. 20:00 og lukker 26. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6120

Det holdes også et frivillig møte 23. april kl. 18:00 , Flerbruksbygget - Vadmyra BRL - Lyngfaret 11.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utvidelse av antall HC - parkeringsplasser
7. Tilføying i husordensregler - Bruk av rusmidler.
8. Endring av vedtekter - Varsling ved støyende oppussing
9. Endring av vedtekter - Krav for medlemmer i styret
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av Valgkomite.

Med vennlig hilsen,
Styret i HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stig Solstad er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

1. Tove Vallestrand 2. Gisle Tvedt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 6120 Hetlevikhøyden Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf
2. 6120 Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til honorar er gjort på grunnlag av fast honorar ut i fra styreverv + møtehonorar for antall styremøter og andre møter eller kurs på vegne av borettslaget.

Honorar fordeling:
• Leder Thomas Ellingsen, kr. 93 592,50.
• Nestleder John Aarethun, kr. 64 845,50.
• Sekretær Siri-May Greve-Løberg, kr. 46 280,10.
• Styremedlem Rachel Tvedt, kr. 31 835,40.
• Styremedlem Vidar Daataland, kr. 27 835,40.
• Varamedlem Espen Kaspersen , kr. 19 698,69.
• Varamedlem Charlotte Tefre, kr. 20 698,69.

Totalt kr. 304 813,28.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 304 813,28 kroner.

Sak 6

Utvidelse av antall HC - parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Kjell Nyhamn

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mange eldre i borettslaget òg mange har handikap kort for parkering av bil. Det er begrenset med parkeringsplasser for handikappete. Utenfor høyblokka er det mulig å utvide mot nord ved å ta litt av plenområdet og derved få 2 ekstra plasser.

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud på etablering av 2 nye HC - parkeringsplasser foran høyblokk. Kostnad ved etablering er estimert til kr. 123 350. Styret er positiv til utvidelse og anbefaler at andelseiere stemmer "Ja" til forslaget fra Kjell Nyhamn.

Forslag til vedtak

Det bygges ut 2 ekstra parkeringsplasser på nordsiden av eksisterende parkering utenfor høyblokka.

Sak 7

Tilføying i husordensregler - Bruk av rusmidler.

Forslag fremmet av:
Eva Dung Hua

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært en god del fester/besøkere/leietakere brukt cannabis I leiligheten/vinterhagen

Det forekommet flere ganger i løpet av dagen/kvelden/natten..
Dette er meget plagsomt lukt. Den siver inn på soverom og stue, også er helseskadelige for naboer.

Det er også ulovlig å bruke cannabis I Norge, unntak: dokumentert til medisinsk bruk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Bruk av ulovlige rusmidler er regulert i Norges lover. Husordensreglene kan ikke regulere hva som skjer inne i boligen, men dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere, må det behandles som klage på andelseier i henhold til husordensreglene punkt 1 - Ro og orden.

Forslag til vedtak

Nytt punkt i husordensreglene: "Bruk av ulovlige rusmidler i borettslagets boliger og fellesarealer er ikke tillatt".

Sak 8

Endring av vedtekter - Varsling ved støyende oppussing

Forslag fremmet av:
Alexander Opphaug

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Mange beboere opplever at støy fra oppussing fortsatt er en utfordring, til tross for gjentatte informasjonsskriv om gjeldende regler. Det forekommer fortsatt boring, hamring og annet støyende arbeid over lengre perioder uten noen forvarsel, noe som kan være belastende for naboer – særlig i betongbygg der lyden forplanter seg noe voldsomt.

Dette forslaget handler ikke om å innføre strengere regler for oppussing, men om å skape bedre oversikt og mer forutsigbarhet i borettslaget. Når styret vet hvor og når det pågår støyende oppussingsarbeid, blir det enklere å svare på henvendelser, følge opp på en ryddig måte og forebygge unødige konflikter mellom naboer.

I praksis er det ofte vanskelig å vite hvilken leilighet støyen kommer fra. Når klager må knyttes til et konkret leilighetsnummer, fører dette til at mange lar være å melde fra, selv om støyen oppleves som meget plagsom. Dette har jeg fått bekreftet fra flere naboer og det er stadig tilbakemeldinger om dette på Vibbo. Det oppleves også som krevende for styret å følge opp på en god og rettferdig måte.

Forslaget legger derfor opp til en enkel innmeldingsordning som gir styret nødvendig oversikt, samtidig som det blir lettere for beboere å forstå hva som pågår rundt dem. Dette kan bidra til bedre dialog, færre misforståelser og økt trivsel – både for dem som pusser opp og for naboene rundt.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget om meldeplikt ved støyende arbeid, men anbefaler at det ikke vedtas. Vår vurdering bygger på følgende punkter:

1. Fare for feilaktig plassering av skyld Lyd i en blokk forplanter seg ofte på uforutsigbare måter gjennom rør og betong. Et offisielt register over hvem som pusser opp, kan føre til at beboere som har meldt inn arbeid får skylden for støy som egentlig kommer fra helt andre steder i bygget. Dette vil skape unødige misforståelser.

2. Uklar grense for når man må melde fra. Forslaget bruker uttrykk som «støy av et visst omfang» og «betydelig støy». Dette er svært subjektivt. Det som er en liten jobb for én person, kan oppleves som svært forstyrrende for en nabo. Slike uklare regler gjør det vanskelig for den enkelte andelseier å vite nøyaktig når de plikter å si fra, og når de ikke trenger det.

3. Økt konfliktnivå fremfor løsning. Styret frykter at en formell vedtektsbestemmelse vil skape flere konflikter enn den løser. Dersom noen glemmer å melde fra, eller naboer er uenige om støyen er «betydelig» nok til å utløse meldeplikt, kan dette skape misforståelser og unødige anklager om vedteksbrudd.

Styret mener at dagens praksis med god naboskikk og frivillig varsling (for eksempel ved oppslag i oppgangen) fungerer bedre og er mer fleksibelt.

Forslag til vedtak

Forslag til ny vedtektsbestemmelse §4-3 Støyende oppussingsarbeid (1) Andelseier som planlegger oppussingsarbeid som medfører vedvarende eller gjentatt støy av et visst omfang over mer enn én dag, skal melde dette til styret i forkant. (2) Som støyende oppussingsarbeid etter første ledd regnes blant annet boring, pigging, meisling, omfattende saging, rivningsarbeid og annet arbeid som kan medføre betydelig støy for omkringliggende leiligheter. (3) Kortvarig og begrenset arbeid, herunder enkel montering, mindre borearbeid og annet arbeid av begrenset omfang, omfattes ikke av meldeplikten. (4) Innmeldingen skal være enkel og inneholde opplysninger om leilighetsnummer, tidsrom for arbeidet og forventet varighet. (5) Innmeldingen etter denne bestemmelsen innebærer ikke krav om godkjenning fra styret, og begrenser ikke andelseiers rett til å utføre arbeid i egen bolig innenfor gjeldende regler. (6) Styret kan benytte opplysningene til å gi informasjon til beboere, behandle henvendelser og legge til rette for god dialog mellom andelseiere.

Sak 9

Endring av vedtekter - Krav for medlemmer i styret

Forslag fremmet av:
Øyvind Øverland

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det skulle vært helt unødvendig å sende inn dette forslaget. Det står helt klart i våre vedtekter at andelseiere skal drive borettslaget. Allikevel har OBOS ved advokatene sine laget et notat til vårt borettslag som sier at det ikke nødvendigvis er slik. Resultatet er at vi har medlemmer i styret som ikke er andelseiere. Dette er manipulering av demokrati i borrettsalget og i verste fall vennetjeneste for en som ikke ville være valgbar etter flytting. Dette gjør OBOS selv om de har rett etter vedtektene våre til å innsette medlemmer i styret § 8-1 pkt 4.. Det er slik det styres i Russland, Kina og nå i USA. Demokrati settes til side. En instruerer og manipulerer istedenfor å la demokratiet få en sjanse.

Forslag til nytt pkt 5 under vedtektene våre § 8-1 Kun andelseier kan velges til styret.
Forslag til nytt pkt 6 under vedtektene vår § 8-1 Når andelseier som har funksjon i styret forlater borettslager skal ny velges ved første kommende generalforsamling.

Årsaken til dette forslaget er at overalt i våre vedtekter så omhandles det om plikter og ansvar for andelseiere.- § 1-1 bl a. Andelseiere skal drive borettslaget. § 2-1 bl.a mer om andelseier. § 2-2 bl.a bare personer som bor i borettslaget kan være andelseiere.

De som sittter i det fungerende styret kan ikke anbefale eller ikke anbefale endring av nytt pkt 5 og pkt 6 i § 8-1. Se § 10-1 som omhandler habilitet. Alle i stryret har økonomisk fordel av sin funksjon og den er betydelig over en funksjonstid på to år. Heller ikke OBOS kan gjøre dette da det kan være en fordel for OBOS å sikre gjenvalg av styremedlemmer.

Jeg minner om at det i dag er dramatisk offentlig diskusjon om habilitet og misbruk av tillit. Slik ønsker ikke jeg å ha i borettslaget.

Lokalt demokrati fungerer om en gir det muligheter. Andelshavere i borettslaget kan ta selvstendige valg. De sist årene har det stilt kandidater til alle verv. Det blir selvfølgelig mer jobb for valgkomiteen. Borettslaget beholder kompetansen i borrettslaget om nye andelseiere slipper til. Når flere kandidater stiller til valg så må de være

likestillte uten anbefalinger. Slik må det være i alle valg vi som andeleiere må foreta i borettslaget. Dette ble gjort ved siste valg av signalleverandør.

Styrets innstilling

Etter styrets vurdering er det et grunnleggende prinsipp at det er årsmøtet som står fritt til å velge de kandidatene medlemmene mener er best egnet til å ivareta fellesskapets interesser. En slik begrensning vil redusere denne valgfriheten og kan føre til at man utelukker personer med relevant kompetanse og erfaring som kan være til nytte for laget.

Styret mener at kompetanse, engasjement og tillit bør veie tyngre enn formell tilknytning gjennom eierskap. I mange tilfeller kan det være en styrke å åpne for kandidater med ulik bakgrunn, også utenfor andelseiermassen, dersom årsmøtet finner dem kvalifisert. Dette bør det være opp til andelseierne å vurdere, fremfor å begrense deres valgmuligheter.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Nytt pkt 5 under våre vedtekter § 8-1 Kun andelseier kan velges til styret. Nytt pkt 6 under våre vedteketer § 8-1 Når andelseier som har funksjon i styret forlater borettslager skal ny velges ved første kommende generalforsamling.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Ifølge vedtektene skal Borettslaet ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

På årets generalforsamling skal det velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for ett å.

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

- Styreleder: Thomas Ellingsen.
- Styremedlem: Rakel Tvedt.
- Styremedlem: Charlotte Tefre.
- Varamedlem: Lars Enestvedt Teigland.
- Varamedlem: Karoline Matre.

Roller og kandidater

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

- Thomas Ellingsen
  Innstilt som styreleder av valgkomiteen.

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

- Charlotte Tefre

  Innstilt som styremedlem av valgkomiteen.
- Espen Kaspersen
- Kim Arian Kvalvåg Henriksen

  Jeg har bodd i borettslaget i snart fem år og har etter hvert blitt godt kjent med både området og hverdagen her. Med et barn på to år er jeg ekstra opptatt av hvordan borettslaget utvikler seg fremover. Jeg ønsker å sitte i styret for å engasjere meg mer i beslutningene som tas, bidra konstruktivt og være med på å sikre gode løsninger for både nåværende og fremtidige beboere.
- Mona K. Solberg
- Rakel Tvedt

  Innstilt som styremedlem av valgkomiteen.
- Vidar Daatland

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

- Karoline Matre

  Innstilt som varamedlem av valgkomiteen.
- Kim Arian Kvalvåg Henriksen

  Jeg har bodd i borettslaget i snart fem år og har etter hvert blitt godt kjent med både området og hverdagen her. Med et barn på to år er jeg ekstra opptatt av hvordan borettslaget utvikler seg fremover. Jeg ønsker å sitte i styret for å engasjere meg mer i beslutningene som tas, bidra konstruktivt og være med på å sikre gode løsninger for både nåværende og fremtidige beboere.
- Lars Enestvedt Teigland

  Innstilt som varamedlem av valgkomiteen.

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Monica Hartvigsen

  Innstilt som delegat av valgkomiteen

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

- Morten Monsen

  Innstilt som vara delegat av valgkomiteen

Sak 12

Valg av Valgkomite.

Valgkomiteens oppgave er å finne epresentanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret.

Roller og kandidater

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

- Jeanette Giil

  Innstilt som medlem av valgkomiteen.
- Kim Arian Kvalvåg Henriksen

  Innstilt som medlem av valgkomiteen.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid og møtevirksomhet

I inneværende periode har styret avholdt 10 styremøter. For å sikre god kontinuitet og kompetanseoverføring har også varamedlemmene blitt innkalt til disse møtene. Styret har per 05.04.26 behandlet ca. 105 saker, noe som er en økning fra forrige periode. Utover faste styremøter har det blitt gjennomført møter og befaringer med våre samarbeidspartnere og leverandører. Styrets medlemmer har også deltatt på kurs i regi av OBOS for å styrke kompetansen innen forvaltning av borettslaget. Borettslaget er representert med to medlemmer i Loddefjordutvalget. Her jobbes det aktivt sammen med styremedlemmer fra andre borettslag i bydelen. Dette engasjementet gir oss viktig innsikt i både nåværende og fremtidige planer for nærmiljøet vårt.

Vedlikehold og uforutsette hendelser

I løpet av perioden oppstod det en større lekkasje på hovedrørene i A- og B-blokken. Dette har medført betydelige og uforutsette utgifter for borettslaget. I forbindelse med utbedringsarbeidet har styret valgt løsninger som er fremtidsrettede. Arbeidet som er utført legger til rette for en fremtidig utbygging av bergvarmeanlegg også for disse blokkene. Utbedringen kan derfor betraktes som et viktig forberedende arbeid for videre modernisering av anlegget vårt.

Miljø og bærekraft

Styret har i 2025 hatt et sterkt fokus på miljøforbedrende tiltak som bidrar til god bærekraft. Et sentralt mål er å redusere borettslagets samlede strømforbruk i årene fremover. Styret jobber aktivt med planer for dette og har som målsetning å kunne utvide med mer bergvarmeteknologi i løpet av de nærmeste årene. Andre strømsparende tiltak er bytte til LED-lamper i trappehus og kjellerganger.

Håndtering av klager og ordensregler

Styret merker dessverre en økende trend i antall klager knyttet til brudd på ordensreglene. I mange tilfeller mottar styret klager uten tilstrekkelig dokumentasjon eller informasjon. Dette gjør det vanskelig for styret å behandle sakene på en korrekt og rettferdig måte. Vi opplever mange tilfeller der det klages på feil leilighet. Dette medfører mye unødvendig arbeid for styret, men viktigst av alt: det utsetter uskyldige beboere for unødvendig stress og ubehag.

Bomiljø og sosiale tiltak

I 2025 ble det arrangert en felles St. Hans-feiring sammen med styret i Vestre Hetlevik. Dette var et svært populært tiltak, spesielt for borettslagets yngre beboere, med hoppeslott, aktiviteter og servering av pølser og slush.

Styret ønsker å takke de av våre beboere som deltok i dette arbeidet og sikret en god og sikker gjennomføring.

I løpet av høsten ble det også gjennomført et nabotreff med svært godt oppmøte. Tiltaket bidro til å styrke fellesskapet i borettslaget og skapte en positiv arena for sosial samhandling mellom beboerne.

Vi hadde vi besøk av BIR sine miljøbusser, et tilbud som ble svært godt mottatt. Ordningen ga beboerne enkel tilgang til miljøvennlig avfallshåndtering, og tilbakemeldingene viser at dette opplevdes som et både nyttig og effektivt tiltak.

HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950009012, KLIENTNR. 6120

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 962 969**	**3 271 171**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 377 964	1 522 584
Tilbakeføring av avskrivning	15	35 155	38 826
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-2 694 485
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	4
Økning annen langsiktig gjeld	17	0	70 475 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 880 522	-69 636 302
Innsk. øremerk. bankkto		-3 590	-13 829
Uttak øremerk. Bankkto		-167 997	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-638 990**	**-308 202**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 323 979**	**2 962 969**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 520 783	3 806 102
Kortsiktig gjeld		-1 196 804	-843 133
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 323 979**	**2 962 969**

HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950009012, KLIENTNR. 6120

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 283 123	18 770 525	19 371 000	20 090 000
Vaskeri	9	78 303	85 930	80 000	80 000
Andre inntekter	3	652 188	7 850	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 013 614**	**18 864 305**	**19 461 000**	**20 180 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-857 396	-897 358	-886 000	-1 009 000
Styrehonorar	5	-275 940	-284 940	-285 000	-285 000
Avskrivninger	15	-35 155	-38 826	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-16 846	-16 278	-17 000	-17 510
Forretningsførerhonorar		-326 480	-313 925	-332 000	-346 940
Konsulenthonorar		-16 770	-45 395	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-3 868 900	-1 972 298	-1 446 000	-1 997 500
Forsikringer		-755 775	-669 382	-550 000	-907 000
Kommunale avgifter	8	-3 395 666	-3 059 376	-3 450 000	-3 586 035
Ladekostnader EL-bil		0	-24 690	0	0
Energi/fyring	10	-3 116 542	-3 620 954	-3 725 000	-3 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 506 585	-1 506 585	-1 500 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	11	-836 031	-1 106 609	-1 166 000	-1 197 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 008 087**	**-13 556 616**	**-13 417 000**	**-14 306 535**
DRIFTSRESULTAT		**5 005 527**	**5 307 688**	**6 044 000**	**5 873 465**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 077	48 760	0	0
Finanskostnader	13	-3 655 640	-3 833 864	-3 800 000	-3 800 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 627 563**	**-3 785 104**	**-3 800 000**	**-3 800 000**
ÅRSRESULTAT		**1 377 964**	**1 522 584**	**2 244 000**	**2 073 465**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 377 964	1 522 584		

HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950009012, KLIENTNR. 6120

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	90 167 715	87 473 229
Rehabilitering		0	2 694 485
Tomt		325 200	325 200
Andre varige driftsmidler	15	35 167	70 322
Øremerkede bankinnskudd		77 299	466 361
SUM ANLEGGSMIDLER		**90 605 381**	**91 029 598**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		76 459	66 140
Andre kortsiktige fordringer	16	120 392	49 806
Driftskonto OBOS-banken		2 847 378	3 227 445
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 705	25 124
Sparekonto OBOS-banken		452 850	437 587
SUM OMLØPSMIDLER		**3 520 783**	**3 806 102**
SUM EIENDELER		**94 126 164**	**94 835 700**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 234 * 100		23 400	23 400
Opptjent egenkapital		23 004 075	21 626 111
SUM EGENKAPITAL		**23 027 475**	**21 649 511**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	66 833 785	68 714 307
Borettsinnskudd	18	3 068 100	3 068 100
Annen langsiktig gjeld		0	560 649
SUM LANGSIKTIG GJELD		**69 901 885**	**72 343 056**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 064 026	697 864
Skyldige offentlige avgifter	19	48 102	61 482
Påløpte renter		18 274	20 802
Annen kortsiktig gjeld	20	66 402	62 985
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 196 804**	**843 133**
.			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**94 126 164**	**94 835 700**
Pantstillelse	21	93 068 100	93 068 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2026
Styret i Hetlevikhøyden Borettslag

Thomas Ellingsen /S/ John Aleksander Aarethun /S/ Rachel Tvedt /S/

Vidar Daatland /S/ Siri May Greve Løberg /S/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	1 425 504
Felleskostnader	16 084 227
Tv-anlegg	1 498 404
Renhold	274 988
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 283 123**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	48 896
Miljøtiltak	591 792
Utleie	11 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**652 188**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-555 345
Påløpte feriepenger	-66 641
Fri bil, tlf etc.	-3 338
Fri bolig	-13 680
Fri telefon	-2 562
Naturalytelser speilkonto	21 628
Arbeidsgiveravgift	-140 857
Pensjonskostnader	-64 811
LO/NHO-ordningen (AFP)	-17 492
O/U premie	-300
Gruppeliv/ulykke	-2 048
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-9 149
SUM PERSONALKOSTNADER	**-857 396**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-275 940
SUM STYREHONORAR	**-275 940**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 759

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 846
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 846**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-429 378
Drift/vedlikehold VVS	-1 144 676
Drift/vedlikehold elektro	-1 116 165
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-405 713
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 690
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-343 778
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 742
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-109 298
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 155
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-82 300
Egenandel forsikring	-24 000
Reparasjon og vedlikehold annet	-11 006
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 868 900**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-730 987
Vann- og avløpsgebyr	-1 534 938
Renovasjonsgebyr	-1 129 741
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 395 666**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	78 303
SUM VASKERI	**78 303**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-434 827
Andre fyringskostnader	-2 681 716
SUM ENERGI / FYRING	**-3 116 542**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 028
Skadedyrarbeid/soppkontroll	45 003
Annen leiekostnad	-32 777
Håndverktøy	-12 499
Diverse utstyr	-32 825
Annet driftsmateriale	-34 367
Renhold ved firmaer	-376 819
Snørydding	-93 850
Andre driftskostnader	-51 978
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 759
Andre kontorkostnader	-80 200
Telefon/bredbånd	-3 442
Telefon, annet	-7 438
Drivstoff	-6 915
Vedlikehold biler/maskiner	-10 993
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-91
Kontingenter	-46 800
Bank- og kortgebyr	-3 263
Velferdskostnader	-58 413
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-836 031**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 224
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 853
SUM FINANSINNTEKTER	**28 077**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 655 629
Renter på leverandørgjeld	-11
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 655 640**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1965	15 757 246
Rehab. Fasade og utvidelse av nye balkonger 2008-2011	71 381 965
Nye parkeringsplasser 2011	334 019
Rehabilitering Varmepumper 2024	2 694 485
SUM BYGNINGER	**90 167 715**

Tomten ble kjøpt i 1965
Gnr.124/bnr.78
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon		
Tilgang 2018	58 279	
Avskrevet tidligere	-58 278	
		1
TV		
Tilgang 2021	183 420	
Avskrevet tidligere	-113 108	
Avskrevet i år	-35 155	
		35 157
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2019	58 279	
Avskrevet tidligere	-58 278	
		1
Gressklipper		
Tilgang 2018	18 750	
Avskrevet tidligere	-18 749	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2012	19 145	
Tilgang 2017	22 236	
Avskrevet tidligere	-41 380	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2015	51 851	
Avskrevet tidligere	-51 850	
		1
CITROEN BERLINGO SV19211		
Tilgang 2011	193 323	
avskrevet tidligare	-193 322	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2012	144 166	
Tilgang 2013	216 249	
Tilgang 2015	65 375	
Avskrevet tidligere	-425 786	
		4
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**35 167**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-35 155**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vaskeri 2025	71 496
ICE antenleie 2025	48 896
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**120 392**

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2024	-70 475 000	
Nedbetalt tidligere	1 760 693	
Nedbetalt i år	1 880 522	
		-66 833 785
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-66 833 785**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1965	-3 068 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 068 100**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-23 705
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 397
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-48 102**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-66 402
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-66 402**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 068 100
Pantelån	66 833 785
TOTALT	**69 901 885**

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

Bygninger	90 167 715
Tomt	325 200
TOTALT	**90 492 915**

Til generalforsamlingen i Hetlevikhøyden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Hetlevikhøyden Borettslag** som viser et overskudd på kr 1 377 964. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 26. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 23.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.26
Selskapsnummer: 6120 **Selskapsnavn:** HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Stig Solstad er valgt som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

1. Tove Vallestrand 2. Gisle Tvedt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 304 813,28 kroner.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Utvidelse av antall HC - parkeringsplasser

Det bygges ut 2 ekstra parkeringsplasser på nordsiden av eksisterende parkering utenfor høyblokka.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Tilføying i husordensregler - Bruk av rusmidler.

Nytt punkt i husordensreglene: "Bruk av ulovlige rusmidler i borettslagets boliger og fellesarealer er ikke tillatt".

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtekter - Varsling ved støyende oppussing

Forslag til ny vedtektsbestemmelse §4-3 Støyende oppussingsarbeid (1) Andelseier som planlegger oppussingsarbeid som medfører vedvarende eller gjentatt støy av et visst omfang over mer enn én dag, skal melde dette til styret i forkant. (2) Som støyende oppussingsarbeid etter første ledd regnes blant annet boring, pigging, meisling, omfattende saging, rivningsarbeid og annet arbeid som kan medføre betydelig støy for omkringliggende leiligheter. (3) Kortvarig og begrenset arbeid, herunder enkel montering, mindre borearbeid og annet arbeid av begrenset omfang, omfattes ikke av meldeplikten. (4) Innmeldingen skal være enkel og inneholde opplysninger om leilighetsnummer, tidsrom for arbeidet og forventet varighet. (5) Innmeldingen etter denne bestemmelsen innebærer ikke krav om godkjenning fra styret, og begrenser ikke andelseiers rett til å utføre arbeid i egen bolig innenfor gjeldende regler. (6) Styret kan benytte opplysningene til å gi informasjon til beboere, behandle henvendelser og legge til rette for god dialog mellom andelseiere.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtekter - Krav for medlemmer i styret

Nytt pkt 5 under våre vedtekter § 8-1 Kun andelseier kan velges til styret. Nytt pkt 6 under våre vedteketer § 8-1 Når andelseier som har funksjon i styret forlater borettslager skal ny velges ved første kommende generalforsamling.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Thomas Ellingsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Charlotte Tefre
- [ ] Espen Kaspersen
- [ ] Kim Arian Kvalvåg Henriksen
- [ ] Mona K. Solberg
- [ ] Rakel Tvedt
- [ ] Vidar Daatland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Karoline Matre
- [ ] Kim Arian Kvalvåg Henriksen
- [ ] Lars Enestvedt Teigland

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Monica Hartvigsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Morten Monsen

Sak 12 Valg av Valgkomite.

Medlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Jeanette Giil
- [ ] Kim Arian Kvalvåg Henriksen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950009012
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 23. april kl. 20:00 til 26. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 23. april 2026, Flerbruksbygget - Vadmyra BRL - Lyngfaret 11.

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Stig Solstad er valgt som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Tove Vallestrand 2. Gisle Tvedt
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Forslag til honorar er gjort på grunnlag av fast honorar ut i fra styreverv + møtehonorar for antall styremøter og andre møter eller kurs på vegne av borettslaget.

Honorar fordeling:
• Leder Thomas Ellingsen, kr. 93 592,50.
• Nestleder John Aarethun, kr. 64 845,50.
• Sekretær Siri-May Greve-Løberg, kr. 46 280,10.
• Styremedlem Rachel Tvedt, kr. 31 835,40.
• Styremedlem Vidar Daataland, kr. 27 835,40.
• Varamedlem Espen Kaspersen , kr. 19 698,69.
• Varamedlem Charlotte Tefre, kr. 20 698,69.

Totalt kr. 304 813,28.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 304 813,28 kroner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Utvidelse av antall HC - parkeringsplasser

Fremmet av: Kjell Nyhamn

Det er mange eldre i borettslaget òg mange har handikap kort for parkering av bil. Det er begrenset med parkeringsplasser for handikappete. Utenfor høyblokka er det mulig å utvide mot nord ved å ta litt av plenområdet og derved få 2 ekstra plasser.

Styrets innstilling
Styret har innhentet tilbud på etablering av 2 nye HC - parkeringsplasser foran høyblokk. Kostnad ved etablering er estimert til kr. 123 350. Styret er positiv til utvidelse og anbefaler at andelseiere stemmer "Ja" til forslaget fra Kjell Nyhamn.

> **Forslag til vedtak:**
> Det bygges ut 2 ekstra parkeringsplasser på nordsiden av eksisterende parkering utenfor høyblokka.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Tilføying i husordensregler - Bruk av rusmidler.

Fremmet av: Eva Dung Hua

Det har vært en god del fester/besøkere/leietakere brukt cannabis I leiligheten/vinterhagen

Det forekommet flere ganger i løpet av dagen/kvelden/natten..
Dette er meget plagsomt lukt. Den siver inn på soverom og stue, også er helseskadelige for naboer.

Det er også ulovlig å bruke cannabis I Norge, unntak: dokumentert til medisinsk bruk.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Bruk av ulovlige rusmidler er regulert i Norges lover. Husordensreglene kan ikke regulere hva som skjer inne i boligen, men dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere, må det behandles som klage på andelseier i henhold til husordensreglene punkt 1 - Ro og orden.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt i husordensreglene: "Bruk av ulovlige rusmidler i borettslagets boliger og fellesarealer er ikke tillatt".
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av vedtekter - Varsling ved støyende oppussing

Fremmet av: Alexander Opphaug

Mange beboere opplever at støy fra oppussing fortsatt er en utfordring, til tross for gjentatte informasjonsskriv om gjeldende regler. Det forekommer fortsatt boring, hamring og annet støyende arbeid over lengre perioder uten noen forvarsel, noe som kan være belastende for naboer – særlig i betongbygg der lyden forplanter seg noe voldsomt.

Dette forslaget handler ikke om å innføre strengere regler for oppussing, men om å skape bedre oversikt og mer forutsigbarhet i borettslaget. Når styret vet hvor og når det pågår støyende oppussingsarbeid, blir det enklere å svare på henvendelser, følge opp på en ryddig måte og forebygge unødige konflikter mellom naboer.

I praksis er det ofte vanskelig å vite hvilken leilighet støyen kommer fra. Når klager må knyttes til et konkret leilighetsnummer, fører dette til at mange lar være å melde fra, selv om støyen oppleves som meget plagsom. Dette har jeg fått bekreftet fra flere naboer og det er stadig tilbakemeldinger om dette på Vibbo. Det oppleves også som krevende for styret å følge opp på en god og rettferdig måte.

Forslaget legger derfor opp til en enkel innmeldingsordning som gir styret nødvendig oversikt, samtidig som det blir lettere for beboere å forstå hva som pågår rundt dem. Dette kan bidra til bedre dialog, færre misforståelser og økt trivsel – både for dem som pusser opp og for naboene rundt.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget om meldeplikt ved støyende arbeid, men anbefaler at det ikke vedtas. Vår vurdering bygger på følgende punkter:

1. Fare for feilaktig plassering av skyld Lyd i en blokk forplanter seg ofte på uforutsigbare måter gjennom rør og betong. Et offisielt register over hvem som pusser opp, kan føre til at beboere som har meldt inn arbeid får skylden for støy som egentlig kommer fra helt andre steder i bygget. Dette vil skape unødige misforståelser.

2. Uklar grense for når man må melde fra. Forslaget bruker uttrykk som «støy av et visst omfang» og «betydelig støy». Dette er svært subjektivt. Det som er en liten jobb for én person, kan oppleves som svært forstyrrende for en nabo. Slike uklare regler gjør det vanskelig for den enkelte andelseier å vite nøyaktig når de plikter å si fra, og når de ikke trenger det.

3. Økt konfliktnivå fremfor løsning. Styret frykter at en formell vedtektsbestemmelse vil skape flere konflikter enn den løser. Dersom noen glemmer å melde fra, eller naboer er uenige om støyen er «betydelig» nok til å utløse meldeplikt, kan dette skape misforståelser og unødige anklager om vedteksbrudd.

Styret mener at dagens praksis med god naboskikk og frivillig varsling (for eksempel ved oppslag i oppgangen) fungerer bedre og er mer fleksibelt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **43**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av vedtekter - Krav for medlemmer i styret

Fremmet av: Øyvind Øverland

Det skulle vært helt unødvendig å sende inn dette forslaget. Det står helt klart i våre vedtekter at andelseiere skal drive borettslaget. Allikevel har OBOS ved advokatene sine laget et notat til vårt borettslag som sier at det ikke nødvendigvis er slik. Resultatet er at vi har medlemmer i styret som ikke er andelseiere. Dette er manipulering av demokrati i borrettsalget og i verste fall vennetjeneste for en som ikke ville være valgbar etter flytting. Dette gjør OBOS selv om de har rett etter vedtektene våre til å innsette medlemmer i styret § 8-1 pkt

4.. Det er slik det styres i Russland, Kina og nå i USA. Demokrati settes til side. En instruerer og manipulerer istedenfor å la demokratiet få en sjanse.

Forslag til nytt pkt 5 under vedtektene våre § 8-1 Kun andelseier kan velges til styret.
Forslag til nytt pkt 6 under vedtektene vår § 8-1 Når andelseier som har funksjon i styret forlater borettslager skal ny velges ved første kommende generalforsamling.

Årsaken til dette forslaget er at overalt i våre vedtekter så omhandles det om plikter og ansvar for andelseiere.- § 1-1 bl a. Andelseiere skal drive borettslaget. § 2-1 bl.a mer om andelseier. § 2-2 bl.a bare personer som bor i borettslaget kan være andelseiere.

De som sittter i det fungerende styret kan ikke anbefale eller ikke anbefale endring av nytt pkt 5 og pkt 6 i § 8-1. Se § 10-1 som omhandler habilitet. Alle i stryret har økonomisk fordel av sin funksjon og den er betydelig over en funksjonstid på to år. Heller ikke OBOS kan gjøre dette da det kan være en fordel for OBOS å sikre gjenvalg av styremedlemmer.

Jeg minner om at det i dag er dramatisk offentlig diskusjon om habilitet og misbruk av tillit. Slik ønsker ikke jeg å ha i borettslaget.

Lokalt demokrati fungerer om en gir det muligheter. Andelshavere i borettslaget kan ta selvstendige valg. De sist årene har det stilt kandidater til alle verv. Det blir selvfølgelig mer jobb for valgkomiteen. Borettslaget beholder kompetansen i borrettslaget om nye andelseiere slipper til. Når flere kandidater stiller til valg så må de være likestillte uten anbefalinger. Slik må det være i alle valg vi som andeleiere må foreta i borettslaget. Dette ble gjort ved siste valg av signalleverandør.

Styrets innstilling
Etter styrets vurdering er det et grunnleggende prinsipp at det er årsmøtet som står fritt til å velge de kandidatene medlemmene mener er best egnet til å ivareta fellesskapets interesser. En slik begrensning vil redusere denne valgfriheten og kan føre til at man utelukker personer med relevant kompetanse og erfaring som kan være til nytte for laget.

Styret mener at kompetanse, engasjement og tillit bør veie tyngre enn formell tilknytning gjennom eierskap. I mange tilfeller kan det være en styrke å åpne for kandidater med ulik bakgrunn, også utenfor andelseiermassen, dersom årsmøtet finner dem kvalifisert. Dette bør det være opp til andelseierne å vurdere, fremfor å begrense deres valgmuligheter.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Ifølge vedtektene skal Borettslaet ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

På årets generalforsamling skal det velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for ett å.

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

- Styreleder: Thomas Ellingsen.
- Styremedlem: Rakel Tvedt.
- Styremedlem: Charlotte Tefre.
- Varamedlem: Lars Enestvedt Teigland.
- Varamedlem: Karoline Matre.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Ellingsen (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Ellingsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kim Arian Kvalvåg Henriksen (26 stemmer)
Charlotte Tefre (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vidar Daatland
Kim Arian Kvalvåg Henriksen
Espen Kaspersen
Mona K. Solberg
Charlotte Tefre
Rakel Tvedt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karoline Matre (42 stemmer)
Lars Enestvedt Teigland (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kim Arian Kvalvåg Henriksen
Karoline Matre
Lars Enestvedt Teigland

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Monica Hartvigsen (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Monica Hartvigsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Monsen (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Monsen

12. Valg av Valgkomite.

Valgkomiteens oppgave er å finne epresentanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jeanette Giil (54 stemmer)
Kim Arian Kvalvåg Henriksen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jeanette Giil
Kim Arian Kvalvåg Henriksen

Hetlevikhøyden Borettslag

Vedtekter

For Hetlevikhøyden borettslag org nr. 950009012 tilknyttet OBOS Boligbyggelag
Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.09.65, endret den 20.05.15 og 05.05.21, sist endret den 0 03.05.22

2 1. Innledende bestemmelser

§1-1 Formål

Hetlevikhøyden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

§2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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) I tillegg har boligbyggelaget, staten, en kommune, samt arbeidsgiver som skal leie ut til ansatte til sammen rett til å eie inntil 5% av andelene.
(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

§2-2 Sameie i andel

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

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

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

3. Forkjøpsrett

§3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

§3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

§3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

4. Borett og bruksoverlating

§4-1 Boretten

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

§4-2 Bruksoverlating

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

5. Vedlikehold

§5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater i boligen.

(2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseier kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

(8) Endringer på balkongens overflater skal kun skje med styrets samtykke. Det er tillatt å legge gulv i henhold til borettslagets anbefalinger. Det er ikke tillatt å feste gjenstander på utvendige fasader herunder tidligere yttervegg på balkong, skillevegger og balkongkonstruksjon. Tunge gjenstander som for eksempel badestamper, er ikke tillatt å plassere på balkongene.

(9) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene. Viser videre til plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

§5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, rullegardiner og lameller på balkong, ytterdører til boligen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

§6-1 Mislighold

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

§6-2 Pålegg om salg

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

§6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

§7-1 Felleskostnader

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

§7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

§8-1 Styret

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

§8-2 Styrets oppgaver

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

§8-3 Styrets vedtak

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

§8-4 Prepresentasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

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

§9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsel andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med mist to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

§9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
(1) Godkjenning av årsberetning fra styret
(2) Godkjenning av årsregnskap
(3) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
(4) Eventuelt valg av revisor
(5) Fastsetting av godtgjørelse til styret
(6) Andre saker som er nevnt i innkallingen
(7) Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§10-1 Inhabilitet

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

§10-2 Taushetsplikt

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

§10-3 Mindretallsvern

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

11 . Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§11-1 Vedtektsendringer

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

§11-2 Forholdet til borettslovene

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

Hetlevikhøyden Borettslag

ORDENSREGLER FOR HETLEVIKHØYDEN BORETTSLAG

1. RO OG ORDEN

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

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

Etter klokken 22.00 skal det være ro i laget.

2. LUFTING AV TØY

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

3. LEK/OPPHOLD

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

Ballspill skal ikke foregå mellom blokkene.

4. OPPBEVARING

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

Rømningsveier skal holdes fri for passasje.

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

5. GRILLING

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

6. BRUK AV VASKERIENE

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

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

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

7. HÅNDTERING AV AVFALL

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

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

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

8. KJØRING/PARKERING

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

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

9. DYREHOLD

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

10. FASADE/BALKONG

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

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

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

11. Ventilasjon

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

Ordensreglene er sist endret i styremøte 26. mai 2015.

Hetlevikåsen 34

Nabolaget Hetlevikåsen/Peneset - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Storaholtet Linje 41	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 11.2 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 221 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Mathopen skole (1-7 kl.) 322 elever, 19 klasser	5 min 2.8 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	15 min 1.3 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min 5.5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 7 km

Ladepunkt for el-bil

Hetlevikstraumen borettslag	15 min
Vadmyra og Vestre Hurtigladere	14 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

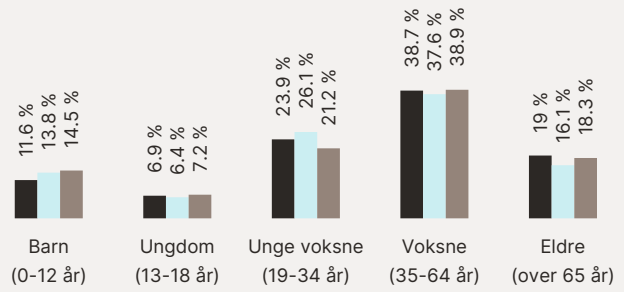
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vadmyra barnehage (1-5 år) 77 barn	10 min 0.9 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år) 55 barn	10 min 0.9 km
Sandgotna barnehage (0-5 år) 64 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Hetlevikåsen	7 min
Coop Extra Vadmyra Post i butikk	14 min 1.2 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

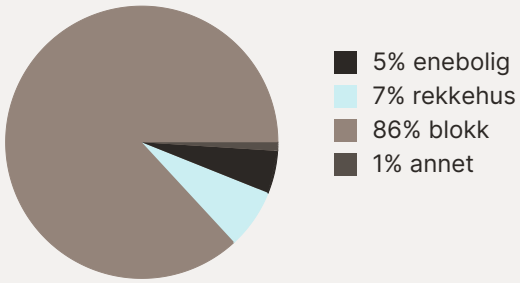
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Vadmyra idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 0.6 km
Hetlevikshøyden Borettslag ballb... Ballspill	7 min 0.6 km
SATS Vestkanten	19 min
MOVA Mathopen	4 min

Boligmasse



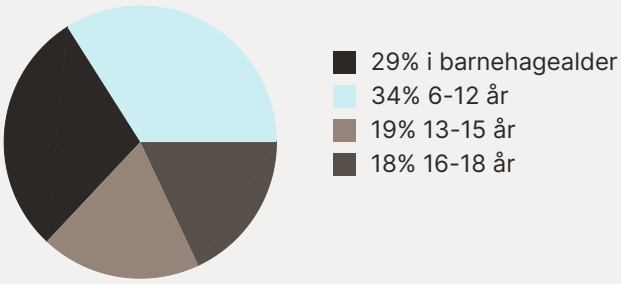
«Barnevennlig og rolig, men likevel sentralt da det er gåavstand til Vestkanten. Men langt nok unna Vestkanten til at en ikke føler en bor ved et kjøpesenter.»

Sitat fra en lokalkjent

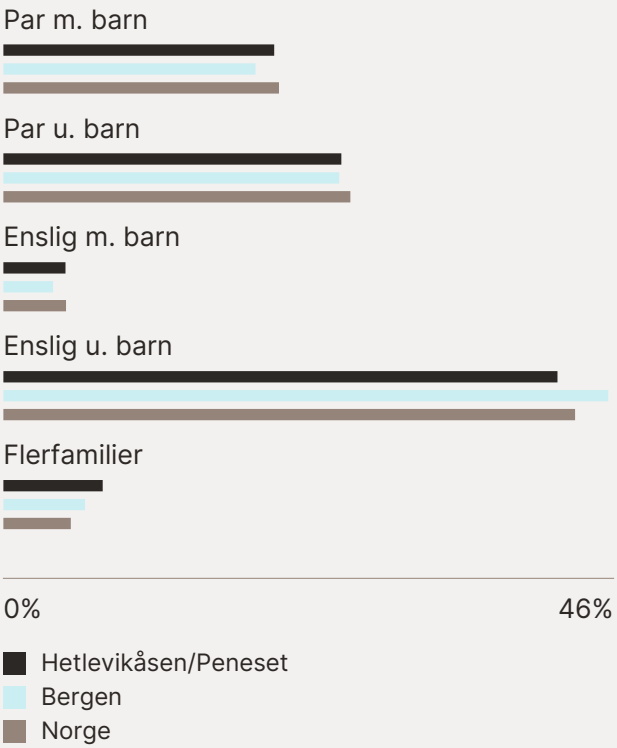
Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	19 min
Vitusapotek Vestkanten	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



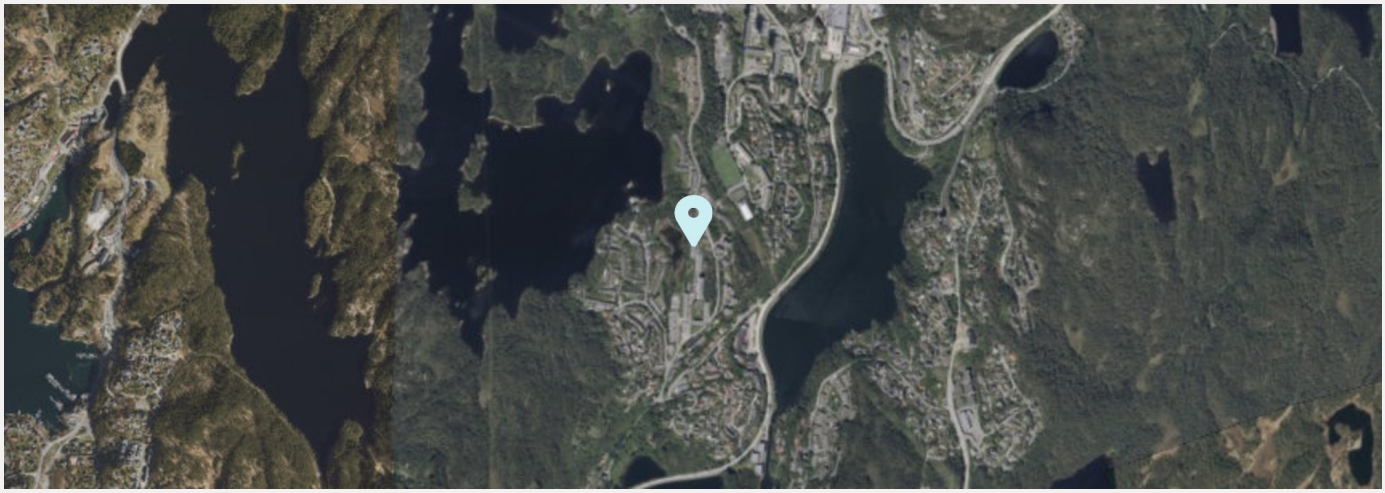
Familiesammensetning

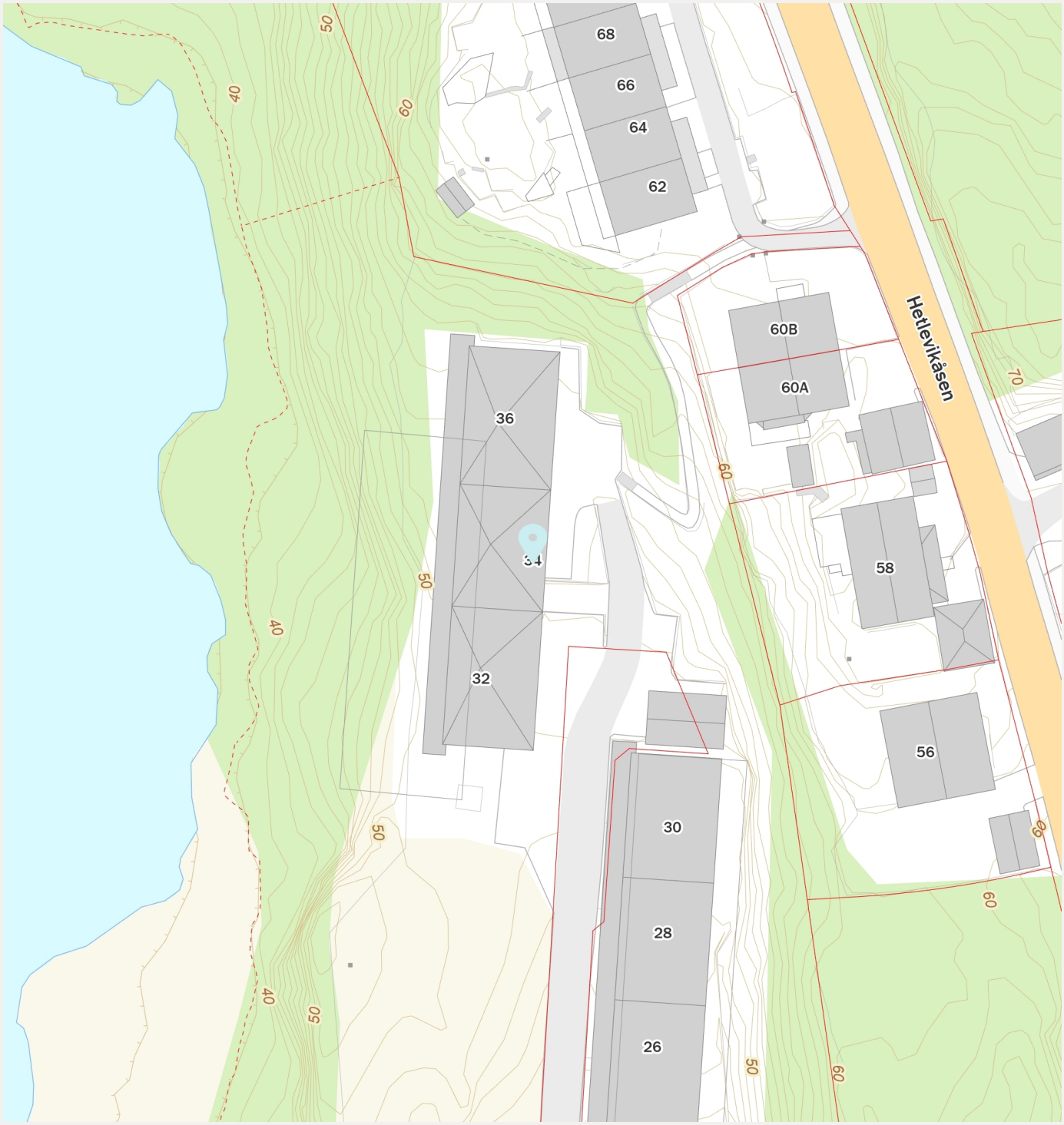


Sivilstand

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

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





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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 124/78/0/0
Utlistet 13. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260306437	Grunneiendom	0	Ja	35 272,6 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40340100	30	LAKSEVÅG. HETLEVIK, ENDRING REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.03.1967		86,1 %
17090000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, GNR 125 BNR 209, GNR 130 BNR 1 MFL., LODDEFJORD, VESTPARKEN BYDELSPARK OG TILKNYTTEDE TURVEIER	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.11.2010	200210850	12,5 %
40520000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORDOMRÅDET, HETLEVIK, FELT 11A	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.10.1970		1,1 %
40480000	30	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 195 OG 196, MATHOPEN, VESTRE HETLEVIK, HETLEVIKHØYDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.07.1970		0,2 %
3285200	32	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 123 (LODDEFJORD) OG 124 (HETLEVIK), LODDEFJORD SØR, BEBYGGELSESPLAN FOR FELT 11 B	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.09.1973		0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17090000	650 - Naturvernområde	12,5 %
17090000	651 - Naturvernområde i sjø/vassdrag	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40481100	31	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 153, MATHOPEN, JUSTERING AV PLANGRENSE	190002380	15.03.1984
40340110	31	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, HETLEVIK		17.03.1981
40340101	31	LAKSEVÅG. GNR 124, PARKERING HETLEVIKÅSEN		24.04.1973
3280008	31	LAKSEVÅG. LODDEFJORD SØR, ENDRING AV HETLEVIKÅSEN VED FURULIEN OG STOREHOLTET B/L		17.02.1975

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	87,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	12,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_13	Haakonsvern skytefelt - gul sone	100,0 %
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	63,0 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	16,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
40640000	30	LAKSEVÅG. GNR 124, ENEBOLIGFELT HETLEVIKTOPPEN	3	-
40650000	32	LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, FORSVARETS EIENDOM	3	-
40240000	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 1, HETLEVIKSHØYDEN	3	-
15680100	30	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 52, HAAKONSVERNVEIEN 61, VESENTLIG REGULERINGSENDRING	3	200209082
3280000	30	LAKSEVÅG. GNR 123 OG 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B OG 11C	3	-
71360000	35	LAKSEVÅG. GNR 124 BNR 52, HAAKONSVERNVEIEN	2	202311866

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 13. oktober 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

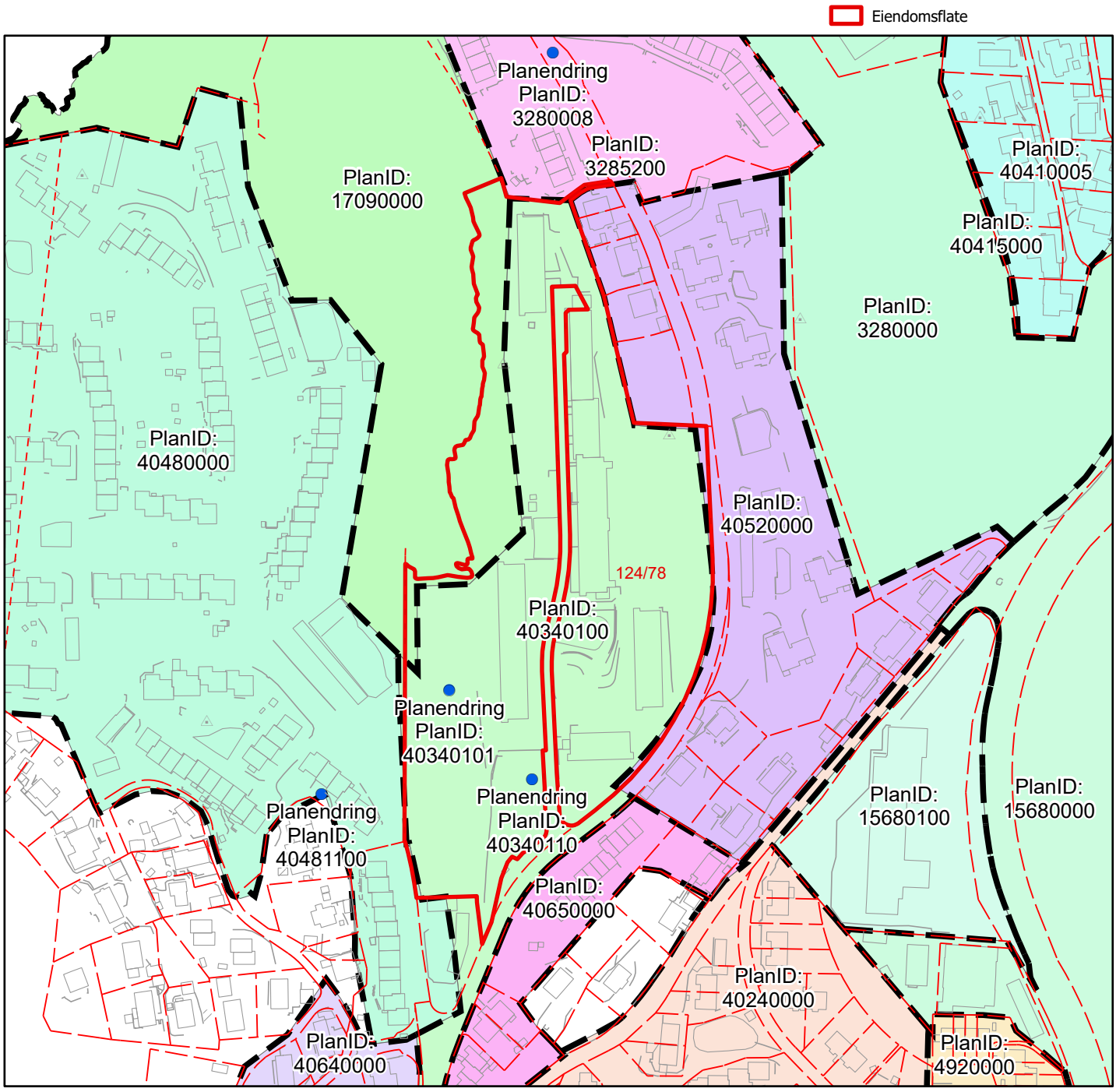
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Dato: 13.10.2026 Adresse: Hetlevikåsen 34 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:
PlanID(er): 3285200,40340100,17090000,40480000,40520000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

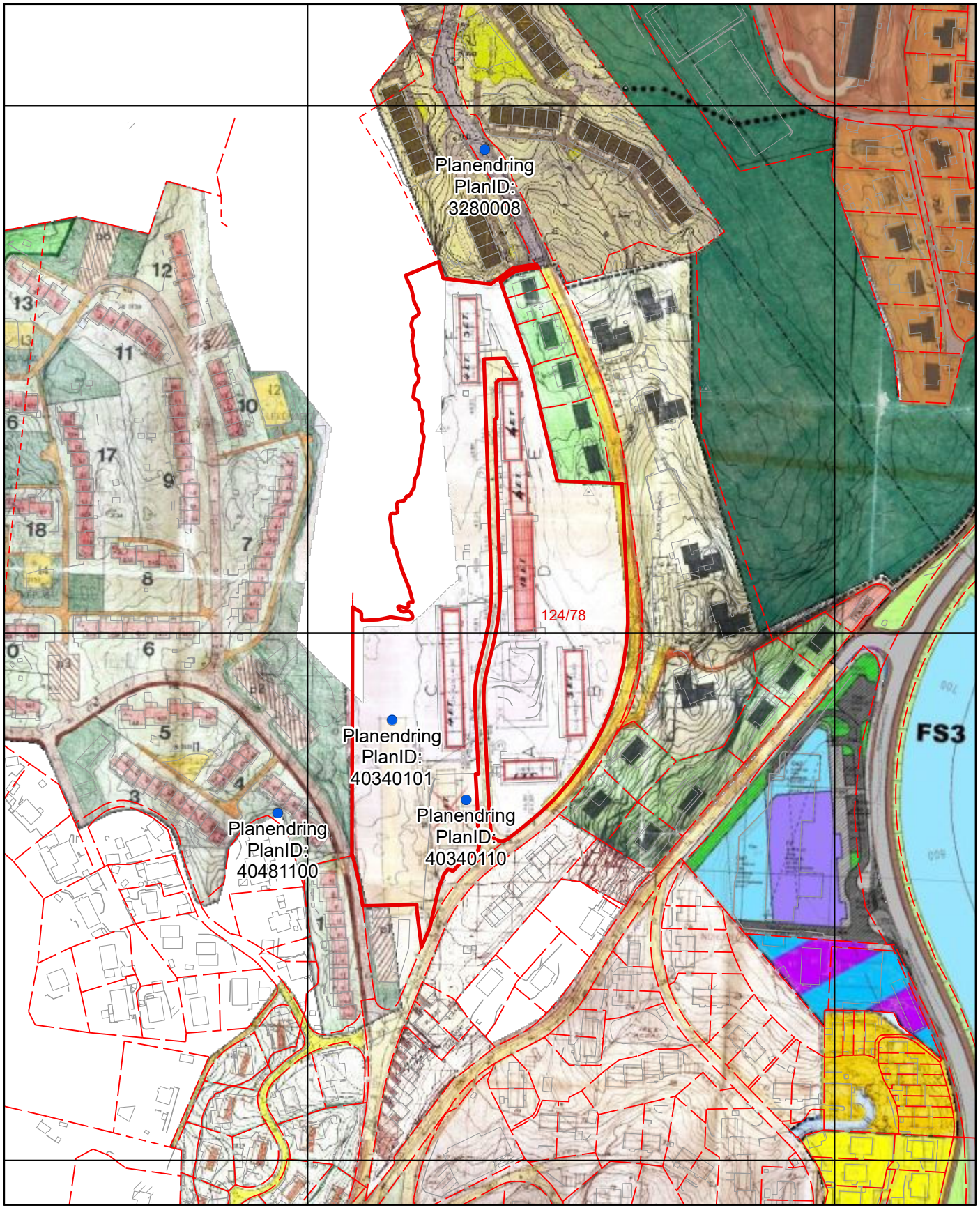
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Dato: 13.10.2026 Adresse: Hetlevikåsen 34 m.fl.

N

PlanID(er): 3285200,40340100,17090000,40480000,40520000

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

Eiendomsflate



LODDEFJORD FELT 11B STORAHOLTET

Forslag til bebyggelsesplan m=1:500

Byutviklingsseksjonen Reguleringsavdelingen

Byggeområde for boliger
- rekkehus
- lekeplass

Trafikkområder
- kjøreveg, off
- fortau , off
- kjøreveg , felles
- gangveg , felles
- parkering

Forsetningsmur

Skjæring

Planens begr. linje

Grense iflg. reguleringsplan

S= søppelrom

Sikringsgjerde

Nedslagsfeltgrense utenfor byggefelt.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
13 FEB 1973
Arkiv: 504.4
Saksb.

B		REVIDERT INTERNT VEGSYSTEM, GARASJER.	19.10.72
A		REVIDERT PÅ PEVIK 12.1 & 5.9.6 IALT VEKK 1 RUS REDUSERT 1 OG TEKN. GJENNOMGANG.	7.7.72

LBBL LODDEFJORD FELT 11B STORAHOLTET B/L

BEBYGGELSESPLAN

TEGNET AV	KONTROLLERT	TEGNEN. DEN	21.6.72
aall & løkeland		M/L	1:500
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5 – HOP – TELEF. 72 407		TEGN. NR.	2001
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØYVIND MARKSETH, ØYVIND HAGGE, ARKITEKTER M.N.A.L.		278	

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

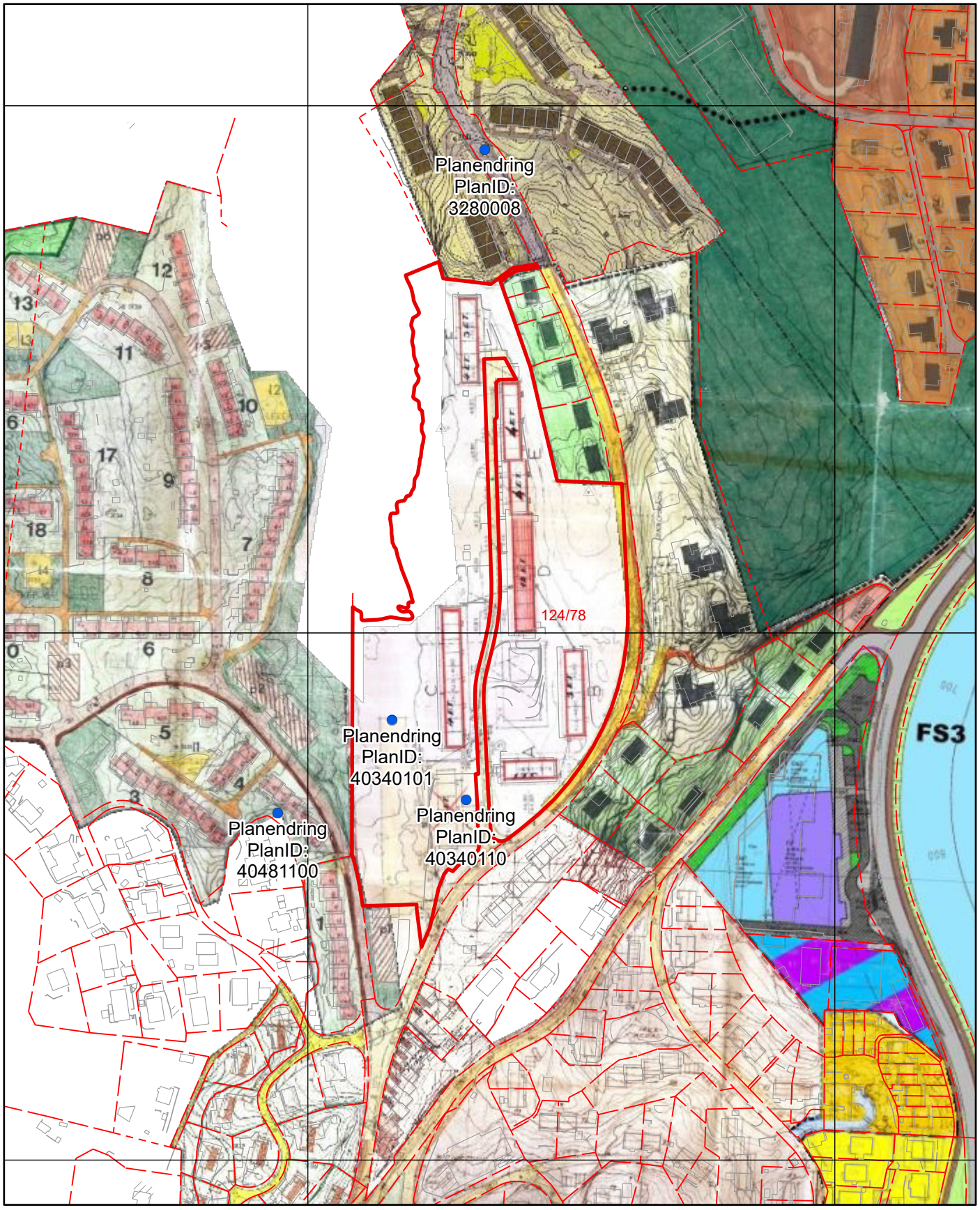
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Dato: 13.10.2026 Adresse: Hetlevikåsen 34 m.fl.

N

PlanID(er): 3285200,40340100,17090000,40480000,40520000

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

Eiendomsflate





LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG ÖSTRE HETLEVIK	PROSJ. NR. 6502	TYPE		DATO 7/9-65	
	TEGN. NR. 701	HUS NR.	ARKIV NR.	MÅL 1:1000	
NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AVDELING BERGEN C. SUNDTSGT. 37 T. 17971	SITUASJONSPLAN VEIER, VANN- OG KLOAKKNETT			Tegn. J.S.R Kontr. TL.	KORRIGERT des.-66 15/2-66

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

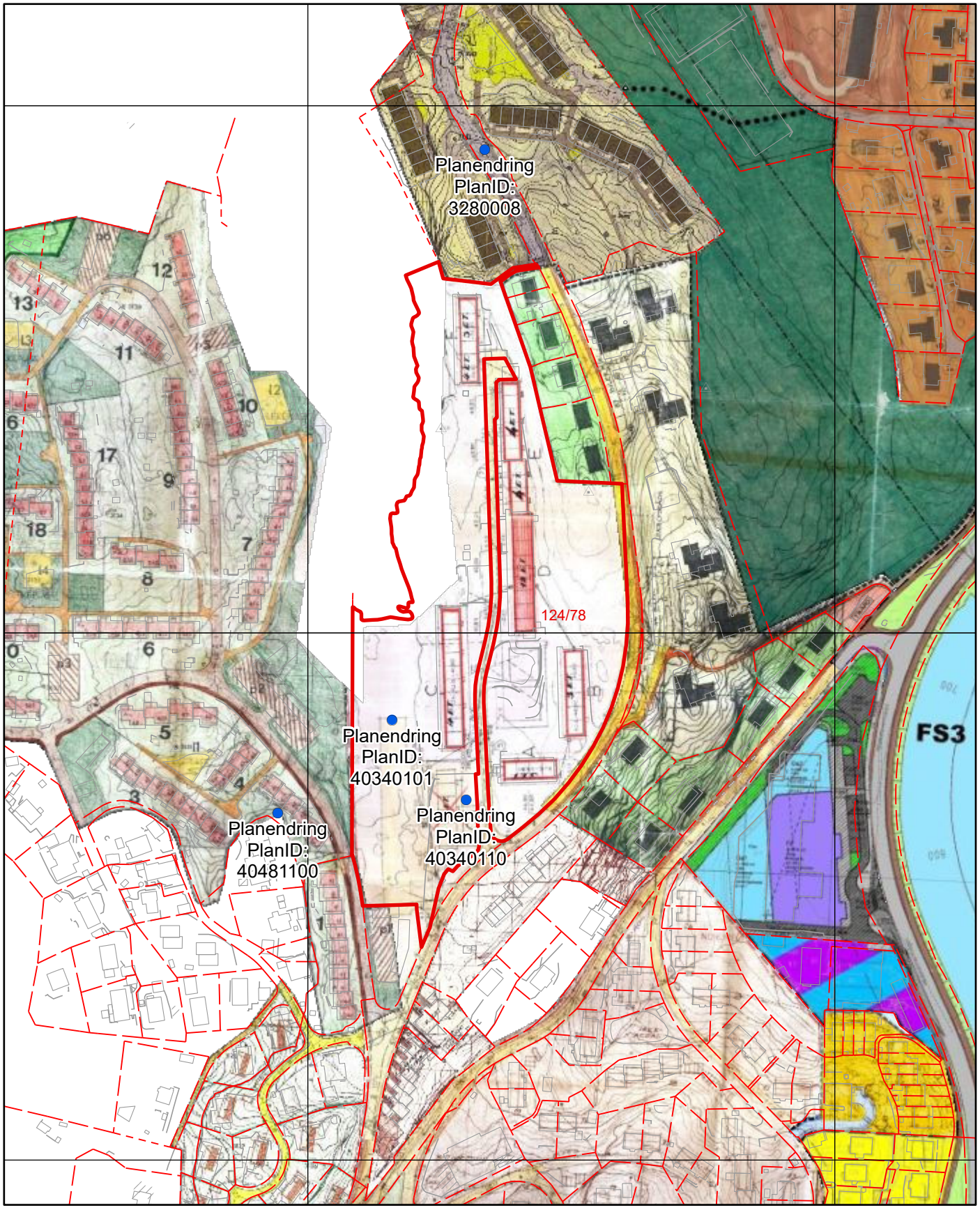
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Dato: 13.10.2026 Adresse: Hetlevikåsen 34 m.fl.

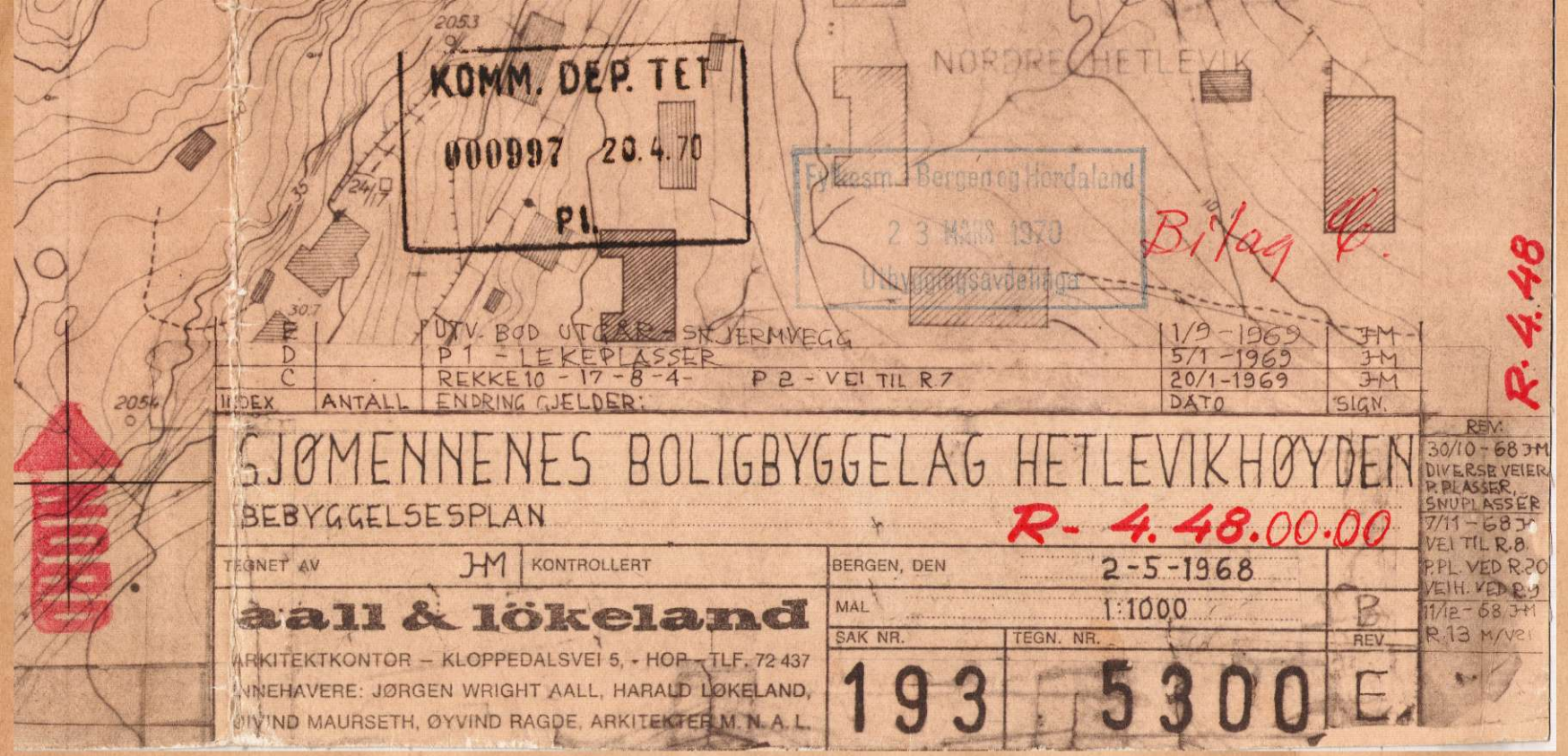
N

PlanID(er): 3285200,40340100,17090000,40480000,40520000

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

Eiendomsflate





INDEX	ANTALL	ENDRING GJELDER:	DATO	SIGN.
E		UTV. BOD UTGÅR - SKJERMVEGG	1/9 - 1969	JM
D		P1 - LEKEPLASSER	5/1 - 1969	JM
C		REKKE 10 - 17 - 8 - 4 - P2 - VEI TIL R.7	20/1-1969	JM

GJØMENNENES BOLIGBYGGELAG HETLEVIKHØYDEN

BEBYGGELSESPLAN

R- 4.48.00.00

REV:
30/10 - 68 JM
DIVERSE VEIER, P.PLASSER, SNUPLASSER
7/11 - 68 JM
VEI TIL R.8
P.PL. VED R.20
VEI H. VED R.9
11/12 - 68 JM
R.13 M/VEI

TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	REV
JM		2-5-1968	
		MAL 1:1000	B
		SAK NR. 193	TEGN. NR. 5300 E.

aall & løkeland

ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5, - HOP – TLF. 72 437
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØYVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.

	REGULERINGS-BEGRENSING
	KJØREVEI OFF. M/FORTOG
	PARKERING
	GANGVEI - FORTAU, FELLES
	BOLIGAREAL
	FELLES LEKEPLASS
	FELLES FRIAREAL
	OFF. FORMÅL
	FRILUFTS-OMRÅDE.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

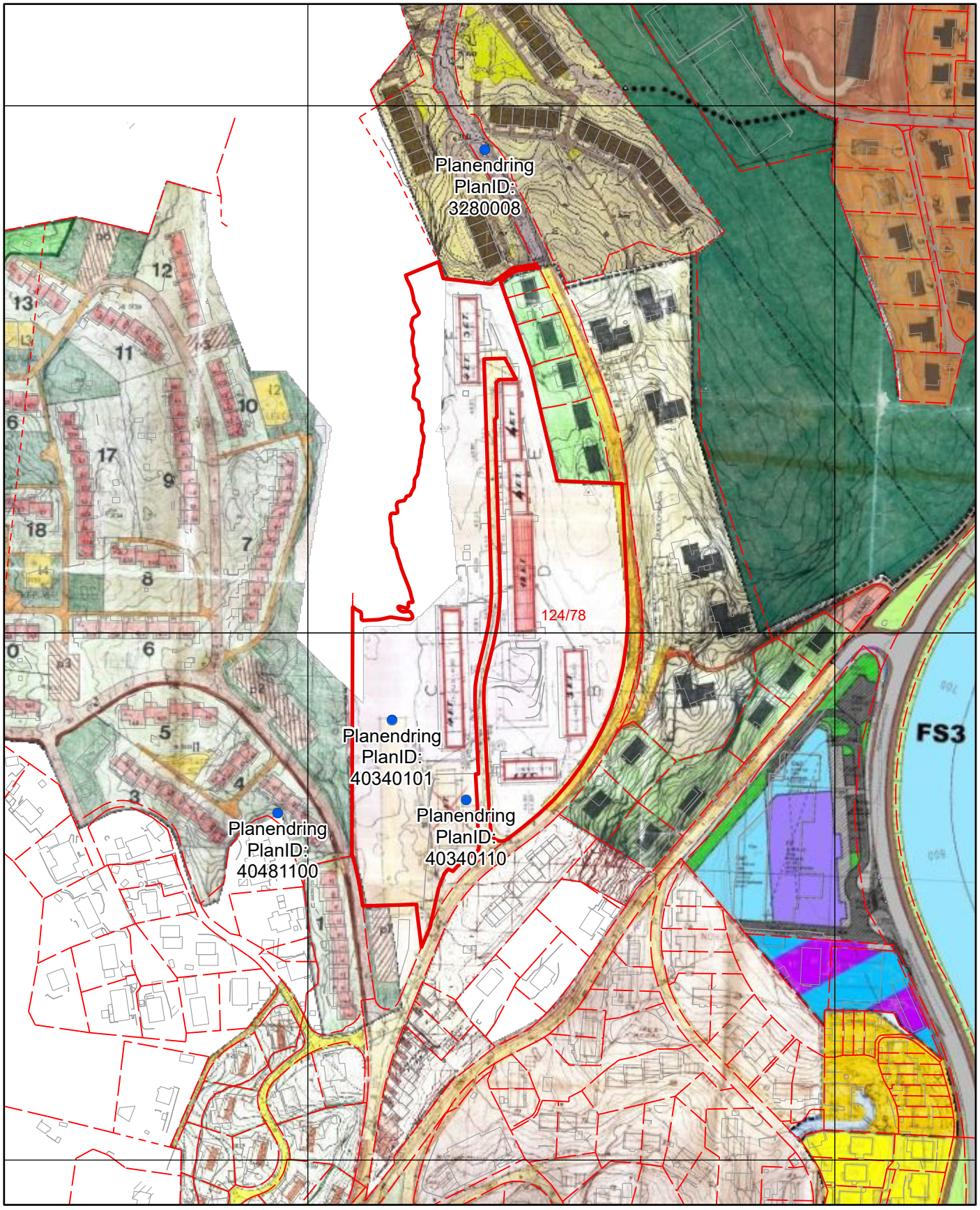
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Dato: 13.10.2026 Adresse: Hetlevikåsen 34 m.fl.

N

PlanID(er): 3285200,40340100,17090000,40480000,40520000

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

Eiendomsflate




Sæls vei
TOMT TIL OFF. FORMÅL
TOMT TIL ~~LEIEGÅRDER~~ Boligbebygelser med tilhørende
TOMT TIL ENEBOLIGER
OFF. VEG
OFF. GANGVEI ELLER FORTAU.
BEGRENSNINGSLINJE
24/18
20
REGULERINGSSAK I LAKSEVÅG
J. NR.: 32/70
DATO:
BILAG: 1
ARKIV:
KUMM. DEP. TET
002242
17. OKT. 70
PL.
LAKSEVÅG TOMTESELSKAP, FELT 11a
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
TEGNET AV HH KONTROLLERT
BERGEN, DEN 15. 4. 70
MÅL 1:1000
SAK NR. 187
TEGN. NR. 15 2027 24/8
REV.
aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR – KLOSPEDALSVEI 5. - HOP - TLF. 72437
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,
GIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.

R-4.52

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

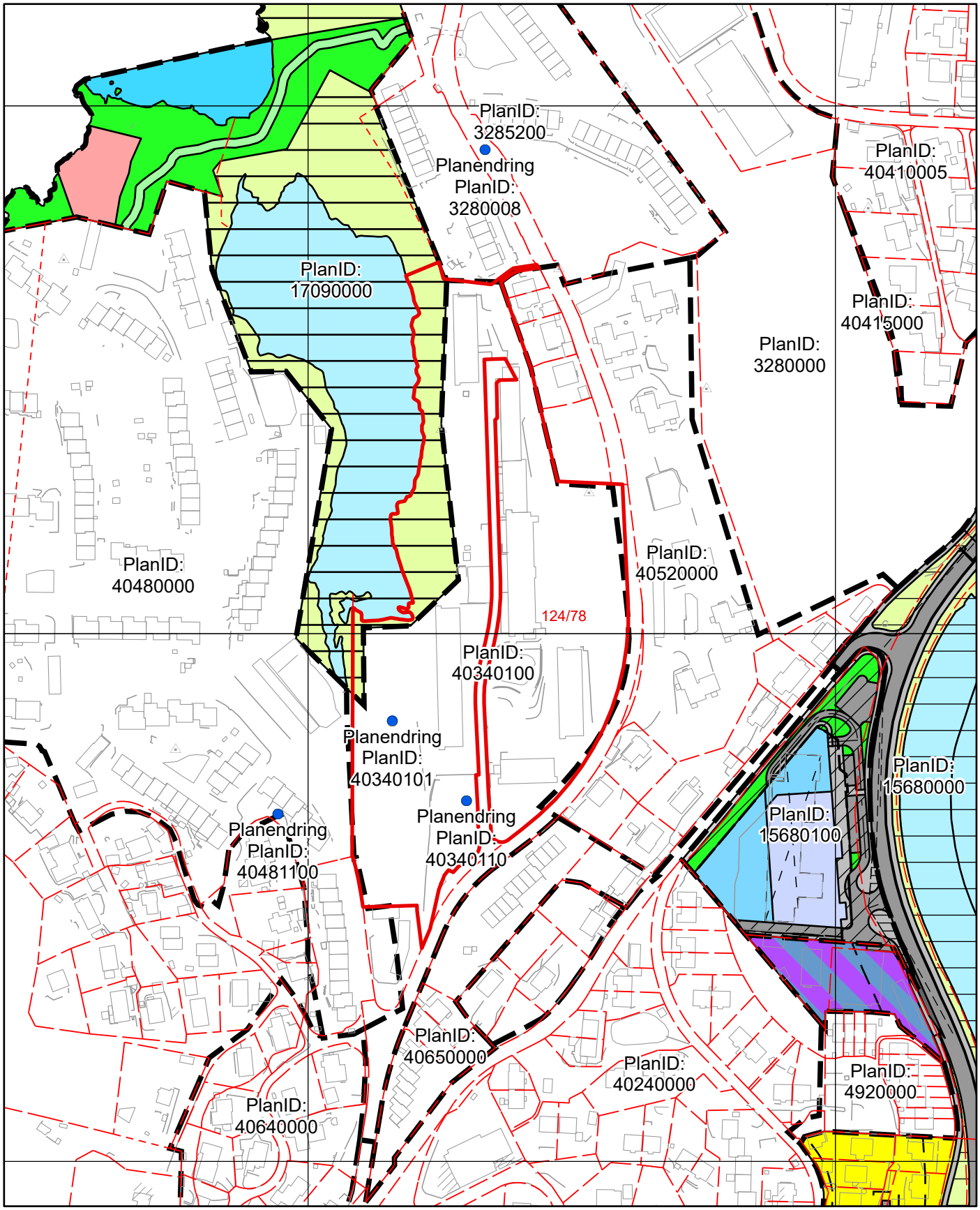
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Dato: 13.10.2026 Adresse: Hetlevikåsen 34 m.fl.

N

PlanID(er): 3285200,40340100,17090000,40480000,40520000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1252 - Bru

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

- 510 - Høyspenningsanlegg
- 640 - Frisiktsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Garasjeanlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Bussholdeplass
- Turveg
- Annet friområde
- Annet friområde i sjø/vassdrag
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Vann- og avløpsanlegg
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- Kontor / Industri

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

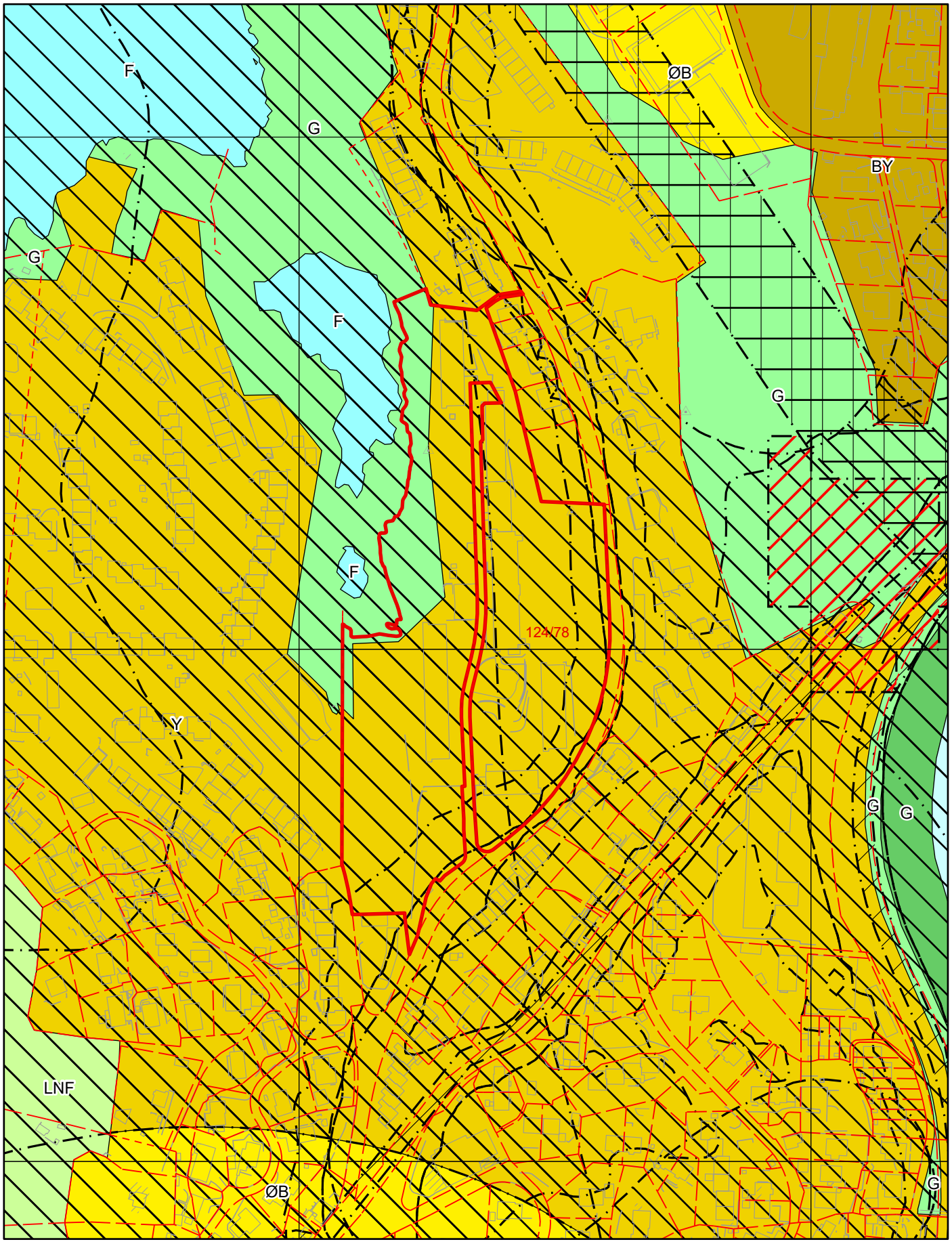
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 13.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 124/78/0/0
Adresse: Hetlevikåsen 34 m.fl.

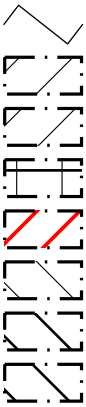
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landskap

Båndleggingsone

Faresone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Grønnstruktur, framtidig

LNF

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområder