



aktiv.

Eliasmarken 2B, 5164 LAKSEVÅG

**Herlig og lun 2-roms | Stor
terrasse (19 m²) | Fast
garasjeplass m/ lader | Kort vei til
butikk, natur og sentrum**



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830

E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 14 376,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 965 726,-
Felleskostn.: Kr 3 276,-
Selger: Susanne Hamre Bøe

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 44/49 kvm
Tomtstr.: 8765 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 1109
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1503250177

Herlig og lun 2-roms | Stor terrasse (19 m²) | Fast garasjeplass m/ lader |

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere Eliasmarken 2B! En herlig 2-roms leilighet med stor terrasse, fast parkering i garasjeanlegg og sentral beliggenhet på Laksevåg. Her bor du med kort vei til sentrum, fjellturer, kollektivtilbud og dagligvare . Alt innenfor få minutters rekkevidde.

Høydepunkter:

- Sørøstvendt terrasse på 19,1 m².
- Fliser over kjøkkenbenken montert i 2024.
- Varmekabler i alle oppholdsrom.
- Egen bod og fast garasjeplass med elbillader i fellesanlegg.
- Kort vei til butikk, buss, treningssenter og flotte turområder og fjelltopper.

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding :)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	65
Energiattest	127
Nabolagsprofil	133
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 49 m²

Leilighet i boligblokk

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 m² Entré/gang (5,3 m²), Bad (5,1 m²), Soverom (7,9 m²), Stue/kjøkken (22,5 m²)

BRA-e: 5 m² Ekstern bod (5,1 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,9 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderoreskap.

TAKHØYDE:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.

Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,78 m - 2,79 m.

EKSTERN BOD:

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 5,1 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket 4.

Bod er en uisolert sportsbod som ligger i garasjeanlegg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8765 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for borettslaget.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntareal og div prydbusker/beplantering

Beliggenhet

Velkommen til Eliasmarken 2B!

Eliasmarken har beliggenhet like ved fantastiske turmuligheter, dagligvarehandel og kollektivtilbud. Her bor du med kort vei til Bergen sentrum, enten du reiser med buss, sykkel eller bil. Leiligheten ligger i et tilbaketrukket område som passer godt for førstegangskjøpere, etablererte, unge voksne som ønsker nærhet til sentrum, og deg som ønsker et praktisk og fredelig nabolag.

Rema 1000 Nygård, med PostNord og Posten i butikk, ligger under fem minutter til fots. Trenger du et større utvalg, er Laksevåg Senter lett tilgjengelig med buss eller bil. Der finner du dagligvarebutikker, vinmonopol, apotek, frisør og kafeer, alt samlet på ett sted. Bergen sentrum ligger kun noen holdeplasser unna, med alt det fører med seg av shopping, kultur og serveringssteder.

Området tilbyr et godt kollektivtilbud, nærmeste holdeplass er Lyderhornsveien som ligger to minutter unna og betjenes av linje 3 og 6. Disse har hyppige avganger og tar deg til sentrum på 15–20 minutter, avhengig av tid på dagen. Med bil er du på Flesland på omtrent 15 minutter. Det er også enkelt å komme seg til arbeidsplasser på Danmarks plass, Marineholmen, Solheimsviken eller videre ut mot Sandsli og Kokstad. Området har også gode sykkelforbindelser inn mot byen og over mot Damsgård.

Turmulighetene er en av kvalitetene ved området. Fra leiligheten er det kort vei til både Damsgårdsfjellet og Lyderhorn, to av byens mest populære fjell. Du kan også gå til Kanadaskogen, og Kvarven - hvor du får flott utsikt over Byfjorden og innseilingen til Bergen. Om du foretrekker innendørstrening, ligger MOVA Laksevåg én kilometer unna, og Energi Treningssenter rett ved Laksevåg Senter.

Innen fem minutters gange finner du Valheim barnehage og Preg barnehager Lyngbø. Nygård barnehage ligger omtrent ti minutter unna. Nygårdslien skole (1.–7. trinn) ligger kun 300 meter fra boligen. Holen skole (1.–10. trinn) og Damsgård skole er også i nærheten. Laksevåg videregående skole ligger også innen gangavstand.

Området har variert bebyggelse med hovedvekt på leilighetsbygg og blokker, men også innslag av rekkehus og eneboliger. Det gir et mangfoldig bomiljø. Nabolaget er rolig, lite trafikkert og vurderes som trygt - med hyggelige naboer og kort vei til det du trenger i hverdagen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området rundt Eliasmarken 2B består hovedsakelig av blokkbebyggelse, med noe rekkehus og andre boligtyper.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Valheim Barnehage (0-5 år)
- Preg Barnehager Lyngbø (1-5 år)
- Nygård Barnehage (1-5 år)

Skoler:

- Nygårdslie skole (1-7 kl.)
- Holen skole (1-10 kl.)
- Damsgård skole (1-7 kl.)
- Laksevåg videregående skole

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
- Videre grunnforhold er ikke kjent.
- Grunnmur/fundamenter av betong.

VEGGKONSTRUKSJON:

- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk.
- Deler av ytterveggene er oppført i murkonstruksjoner, pusset og malt.
- Ytterkledning av liggende trekledning/fasadeplater.
- Det ble utført reklamasjonsarbeid på fasader v/inngangsparti på flere av blokkene i Brl i 2017/2018.

TAKTEKKING

- Pulttak.
- Tekket med takbelegg.
- Taket er ikke besikttet.
- Taktekking er fra byggeår.
- Taktekking er Borettslagets ansvar.

YTTERDØR:

- Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.
- MRK: Ytterdør skal justeres før salg.
- Ytterdør er Brls ansvar.

TERRASSEDØR:

- Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer. Utv. beslag.
- Terrassedør er Brls ansvar.

VINDUER:

- Vinduene er fra byggeår.
- Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.
- Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
- Vinduer er Brls ansvar.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport fra takstmann Trond Bertelsen, datert 06.05.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2020.

Hvor lenge har du eid boligen?

- 5 år.

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

- 2 små hakk i 2 fliser på badet, men ingen sprekker eller andre skader.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært. Kontroll av sanitæranlegg, arbeid utført av Laksevåg Rør og Sanitær AS.

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

- Observert skjeggkre i forbindelse med innflytting og ble med dette satt ut feller. Tidligere eier hadde ikke observert dette, men nabo i etasjen over var plaget. Etter nabo utbedret problemet har det ikke vært observert skjeggkre i boligen.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Er installert ladeboks på garasjeplass. Denne er boksen er under abonnement gjennom Hornet Borettslag, og fjernes ved endt kundeforhold fra oss. Boksen kan kjøpes ut, eller forlenge leieforholdet om ønskelig.

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

- 2021: Kjøkkenbenk er foliert. Arbeidet ble utført i privat regi. 2023. Kjøkkenfliser er byttet. Arbeidet ble utført i privat regi.

- 2024: Ventilator/vifte på kjøkken byttet. Arbeidet ble utført i privat regi.

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

- Tilbakemeldinger om skjeggkre hos nabo. Dette ble utbedret. Ikke observert skjeggkre etter utbedring.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere Eliasmarken 2B!

BAD:

Badet er på 5,1 m², fra byggeåret (2008). Det har keramiske fliser på gulv og vegger, og malt platekledning i himlingen. Rommet er praktisk innredet med servant med underskap, speil og belysning. Vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjgarnityr. Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør-i-rør skap og luftbehandlingsaggregat. Avtrekksventil er plassert i himlingen.

KJØKKEN:

Åpen stue-/kjøkkenløsning er på totalt 22,5 m². Rommet har tre-stavs eikeparkett på gulv, malte overflater på vegger og himling. En kombinasjon av malt platekledning og malt betong. Kjøkkenet er fra byggeåret og har en Designa-innredning med hvite fronter, foliert laminat benkeplate (oppgradert i 2021), stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Det er lagt keramiske fliser over benkeplaten i 2024, og ny komfyr i 2025.

Medfølgende hvitevarer:

- Komfyr (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Asko).
- Kjøleskap/frys (Samsung).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

SOVEROM:

Leiligheten har et soverom på 7,9 m². Soverommet har god plass til dobbeltseng, samt et garderobeskap med god oppbevaringsplass.

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: Tre-stavs eikeparkett i entre/gang og stue/kjøkken.
- Vegger: Malt platekledning, malt betong.
- Himling: Malt platekledning, malt betong.

OPPGRADERINGER:

- Nytt innfelbart dusjhjørne ble montert i ca. 2017/2018.
- Diverse malingsarbeid utført i 2020.
- Ny strømmåler installert i 2021.
- Benkeplate på kjøkken foliert i 2021.
- Fliser over kjøkkenbenk montert i 2024.
- Rens og service på ventilasjonsanlegg utført i 2025.
- Soverommet er "nymalt" fra juni 2025.

ANNET:

- Garderobeskap på soverom.
- Garderobeskap i gang/entre.

VVS:

- Vannforsyningsrør av pex (rør-i-rør system).
- Rør-i-rør-skap er plassert på bad.
- Stoppekran er plassert i rør-i-rør-skap på bad.
- Membran/tettesjikt påført i bunn av rør-i-rør-skap (2021/2022).
- Inspeksjonsluke montert i baderomsvegg (2021/2022).
- Avløpsrør av plast.
- Spyling av felles avløpsrør utført i 2022.
- Varmtvannstank på bad. Volum: 198 liter. Fra byggeår (2008).

VENTILASJON:

- Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Luftbehandlingsaggregat er plassert på bad.
- Kjøkkenventilator av nyere årgang, med avkast til ventilasjonskanal.
- Avtrekksventil i himling på bad.

EL. ANLEGG:

Sikringsskap i entre. Automatsikringer, jordfeilautomater (5 stk), urstyring for ovner. Hovedsikring på 40 ampere. Strømmåler med fjernavlesning, plassert i felles målerskap. Ny strømmåler i 2021.

Kurser:

- 20 ampere: 1 stk
- 16 ampere: 8 stk

EL. OPPVARMING:

- Varmekabler i entre/gang, bad og stue/kjøkken.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Ingen punkter er vurdert til TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Overflater – parkett:

Vurdering av avvik: Parkett har en del slitasje og striper. Det er hakk og bruksmerker i gulv i entre og stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Parkett bør slipes og behandles. Ved dype hakk kan utskifting vurderes.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Radonmåling bør gjennomføres.

Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik: Det er slitasje og riss i flisefuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Tilstanden bør følges med på over tid.

Våtrom > Bad > Overflater gulv:

Vurdering av avvik: Det er observert sår i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak: Ingen strakstiltak, fungerer med dagens bruk.

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsning er passert.

Konsekvens/tiltak: Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Det anbefales lukket dusjkabinett for å redusere fuktbelastning.

Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik: Baderomsinnredning har svelling i nedre del og det er skade på speilkant.

Konsekvens/tiltak: Innredning og speil bør lokalutbedres eller skiftes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik: Rør-i-rør systemet er ikke merket. Pex-rør i kjøkkenskap har glidd ut av posisjon.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser bør merkes og røret monteres tilbake i korrekt posisjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Vurdering av avvik: Det foreligger ikke samsvarserklæring for el-arbeid fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- 2017/2018: Nytt dusjhjørne montert på bad.
- 2020: Maling av overflater (vegger og himling).
- 2021: Strømmåler byttet til ny, fjernavlest måler.
- 2021: Foliering av benkeplate på kjøkken.
- 2021/2022: Inspeksjonsluke montert og membran lagt i rør-i-rør-skap.
- 2024: Montering av keramiske fliser over kjøkkenbenk.
- 2025: Service og rens av ventilasjonsanlegg utført i regi av brl.
- 2025: Soverommet ble malt i juni 2025.

TV/Internett/Bredbånd

- Kabel-TV/internett (grunnpakke) fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

- En garasjeplass i felles garasjeanlegg følger leiligheten. Plassen er merket 4.
- For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Det er elbil ladestasjon v/garasjeplass. Type ladestasjon: Zaptec. Abonnementløsning fra Elaway. Dersom ladestasjon ikke benyttes vil den sannsynligvis bli fjernet fra plassen. For mer info om ladeløsning: <https://elaway.io/no>

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0000941675

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

- Varmekabler i entre/gang, bad og stue/kjøkken.

Info strømforbruk

Selger informerer om at strømforbruk ligger på ca. 6 503 kWh i året (2024). Mai 2025: 406 kWh - April 2025: 407 kWh - Mars 2025: 699 kWh. Dette gjenspeiler ikke nødvendigvis fremtidig strømforbruk, da det naturligvis vil variere.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 649 381

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 597 525

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten via Altinn.no

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke), ladeanlegg/infrastruktur for elbil lading, dugnad og diverse drift/vedlikehold av fellesarealer/utvendig bygningsmasse.

Felleskostnaden ble økt med 6,- 01.07.2025. Fra 3270,- til 3276,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 276

Andel Fellesgjeld

Kr 14 376

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 2 608

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hornet Borettslag

Organisasjonsnummer

991633316

Andelsnummer

4

Om borettslaget

INFORMASJON OM BORETTSLAGET:

- Hornet Borettslag består av til sammen 162 leiligheter fordelt på 6 bygninger.
- Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.
- Parkering m/tilhørende boder er løst under boligkomplekset, mens det er opparbeidet hageanlegg med gangveier og beplantning oppå dekket.
- Felles brannvarslingsanlegg og bossug-anlegg i borettslaget.
- Borettslaget har forkjøpsrett.
- Boligkomplekset ble oppført av Stoltz Bolig AS.
- For mer informasjon om borettslaget: www.hornet-brl.no

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 991 633 316.

Navn/foretaksnavn: Hornet Borettslag.

Organisasjonsform: Borettslag.

Registrert i Enhetsregisteret: 26.09.2007.

Stiftelsesdato: 23.08.2007.

Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

IN-avtale:

Laget har inngått IN-avtale (intern nedbetalingsordning).

Det vil si at det er mulig å betale ned fellesgjelden på leiligheten.

Lånebetingelser fellesgjeld

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD: Boliglaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. A-konto innbetalt finanskostnader er basert på antatt rente. Avregning skjer etterskuddsvis for 1/2 år av gangen og den som er andelseier på det tidspunkt avregning sendes ut er ansvarlig for avregningsbeløpet.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12113340574, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.06.2025: 5.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 20.06.2025: 115 637 753

Andel av saldo: 0

Første termin: 31.03.2008 Første avdrag: 31.03.2019 (siste termin 30.06.2049)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 084 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 936 294

Lånet er avdragsfritt til 2019

Laget har inngått IN-avtale

Lånenummer: 16368151428, Dnb

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.06.2025: 5.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 20.06.2025: 2 629 925

Andel av saldo: 14 376

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2039)

Laget har inngått IN-avtale

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

Regnskap/budsjett

- I 2023 hadde borettslaget et positivt årsresultat på kr. 4 349 870,-
- Det ble ikke vedtatt endringer i utgiftene i generalforsamlingen 2024.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Det er styret i borettslaget som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig, og sendes direkte til styreleder i borettslaget. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er ikke dugnadsplikt. Kostnader for dugnad er inkludert i felleskostnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 149, bruksnummer 1109 i Bergen kommune. Andelsnr. 4 i Hornet
Borettslag med orgnr. 991633316

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/149/1109:

18.08.2006 - Dokumentnr: 388673 - Urådighet

Rettighetshaver: Forurensningsmyndighetene

Løpenr: 7326213

Gjelder forbud mot graving og bygging på tomten uten tillatelse fra rettighetshaver.

02.01.1990 - Dokumentnr: 103 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:146 Bnr:9

Areal 8766 m2. A455

02.01.1990 - Dokumentnr: 104 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:149 Bnr:381

A455

02.01.1990 - Dokumentnr: 105 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:149 Bnr:440

A455

02.01.1990 - Dokumentnr: 107 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1201 Gnr:149 Bnr:570

A455

02.01.1990 - Dokumentnr: 108 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1201 Gnr:149 Bnr:583

A455

02.01.1990 - Dokumentnr: 110 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:149 Bnr:635

A455

01.01.2020 - Dokumentnr: 1503465 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:149 Bnr:1109

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23.10.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.10.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen;

- LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1109, NYGÅRD, LYDERHORNSVEIEN 40.

PlanID: 40271201.

Dekningsgrad: 100%.

- LAKSEVÅG.YTRE NYGÅRD,ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSEPLAN:

PlanID: 40270000 .

Dekningsgrad: < 0,1 % (4,1m²).

Reguleringsformål i reguleringsplaner på grunnen;

- Blokkbebyggelse 37,2 %.

- Felles grøntareal 24%.

- Felles gangareal 15,6%.

- Annet fellesareal 15%.

- Gang/-sykkelvei 4,1%.

- Felles parkeringsplass 4%.

- Kjørevei < 0,1 % (2,8 m²).

Reguleringsplaner under grunnen;

- LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1109, NYGÅRD, LYDERHORNSVEIEN 40:

PlanID:40271201.

Dekningsgrad: 70,3 %.

Reguleringsformål reguleringsplaner under grunnen;

- Felles parkeringsplass 70,3%.

Kommuneplan;

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018:

PlanID: 65270000.

Dekningsgrad: 100%.

Arealformål i kommuneplanen;

- Bebyggelse og anlegg (Ytre fortettingssone) 100%.

Hensynssoner i kommuneplanen;

- Historiske veifar 12,9 %.

- Luftkvalitet - gul sone 45,9 %.

- Vei støy - gul sone 39,8 %.

- Vei støy - Rød sone 15,5 %.

Kommunedelplan(er);

- LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG:

PlanID: 65110000.

Dekningsgrad: 100%.

Kommunedelplaner under arbeid;

- KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL
BERGEN VEST:

PlanID: 64090000.

Dekningsgrad: 100%.

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027:

PlanID: 71740000.

Dekningsgrad: 100%.

Planer i nærheten av eiendomen;

- LAKSEVÅG. GNR 149,YTRE NYGÅRD,ELIASMARKEN, PARKERING OG LEKEAREAL.

Plantype: 31 - Mindre reguleringsendring.

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan.

- LAKSEVÅG. NYGÅRDSLIE, UTVIDELSE SKOLETOMT.

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan.

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan.

-LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 115, 261 OG 272,YTRE NYGÅRD.

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan.

Planstatus: 3 -Endelig vedtatt arealplan.

- LAKSEVÅG. NYGÅRDSLIE, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN.

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan.

Planstatus: 3 -Endelig vedtatt arealplan.

- LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1139 MFL., LYNGBØVEIEN.

Plantype: 35 - Detaljregulering.

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan.

-LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 9 MFL., LAKSEVÅG IDRETTSANLEGG.

Plantype: 35 - Detaljregulering.

Planstatus: 10 - Uaktuell/trukket.

- LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK.

Plantype: 35 - Detaljregulering.

Planstatus: 5 - Utgått/erstattet.

- LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL.

Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan.

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan.

-LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK .

Plantype: 35 - Detaljregulering.

Planstatus: 1 - Planlegging igangsatt.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen;

- Laksevåg gnr 147 bnr 270 Lyderhornsveien 37:

Det er gitt igangsettelse (24.07.2015) i byggesak vedrørende fasadeendring bolig m.m.

Andre opplysninger:

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

14 376 (Andel av fellesgjeld)

2 964 376 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 965 726 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 973 626 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 976 426 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto to dager innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,44% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- kr. 15 000,- Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering, servitutter m.m)
- kr. 0,- Interiørveiledning/styling - kostnadsfri befaring
- kr. 24 900,- Markedspakke (Stor pakke FINN.no, Aktiv Treff, hjemmesider, sosiale medier m.m)
- kr. 7 990,- Oppgjørshonorar
- kr. 14 990,- Tilretteleggingsgebyr
- kr. 2 990,- Visning / privatvisning helg / overtakelse pr. stk.
- kr. 6 570,- Eierskiftegebyr VESTBO
- kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- kr. 0,- Utlegg fotograf (kr. 6 400,-)
- kr. 4 500,- Utlegg opplysninger VESTBO
- kr. 0,- Utlegg tilstandsrapport (kr. 6 900,-)

Totalt kr: 108 350,-

Ansvarlig megler

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Ansvarlig megler bistås av

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Oppdragstaker

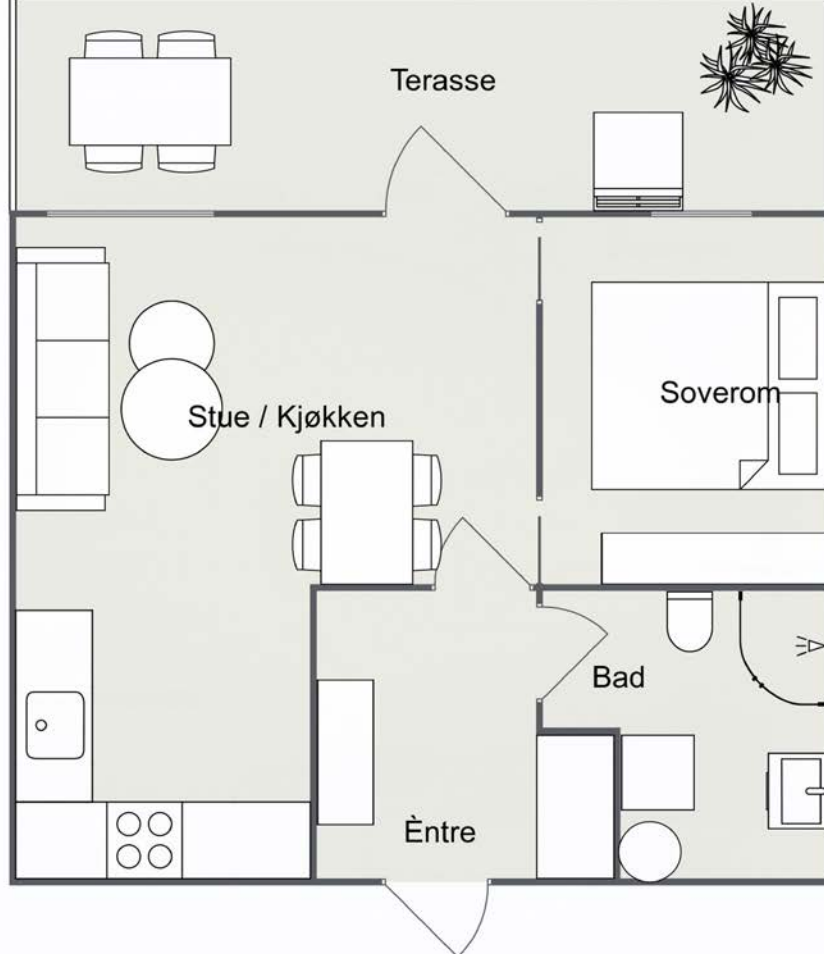
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

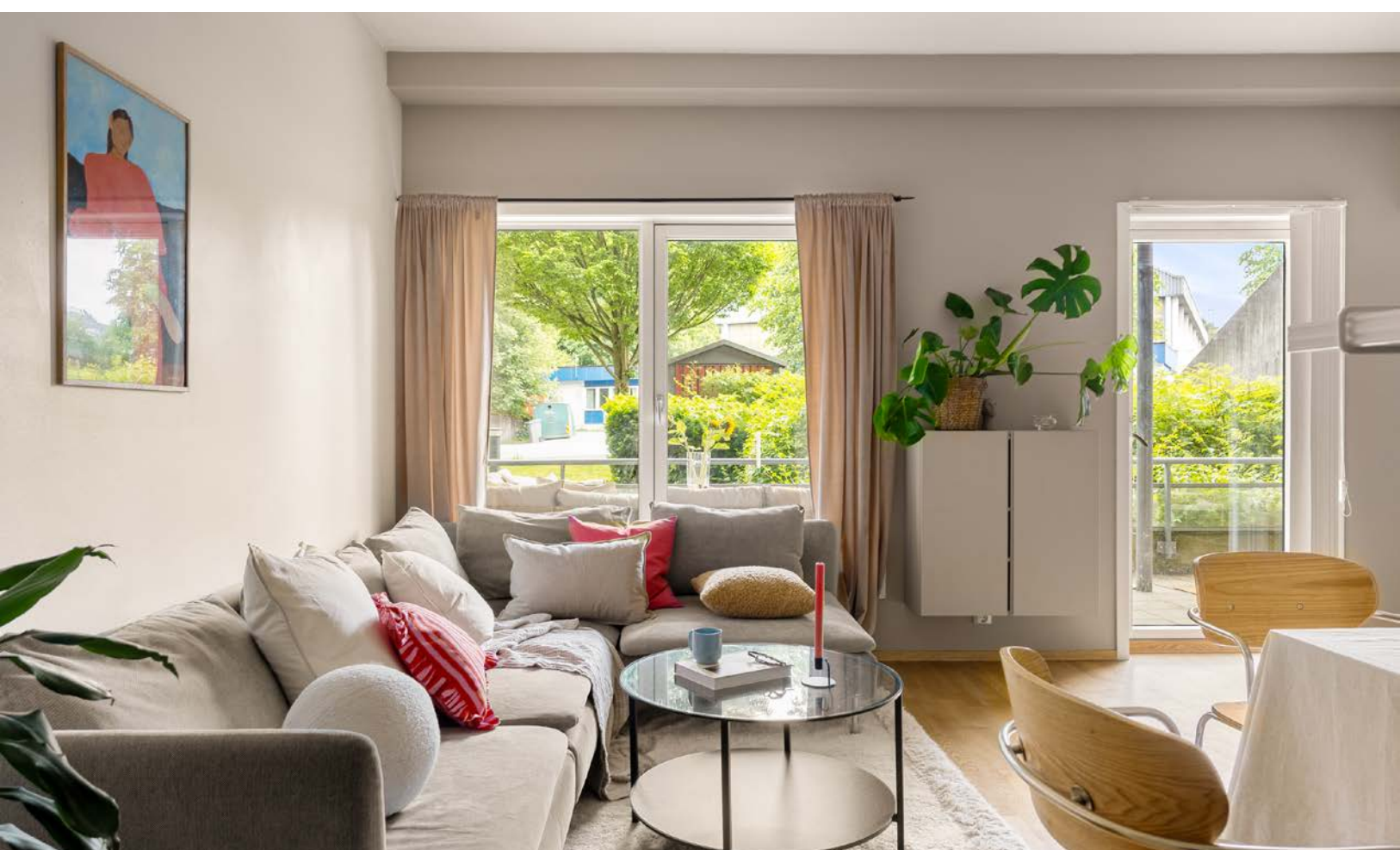
Salgsoppgavedato

01.07.2025







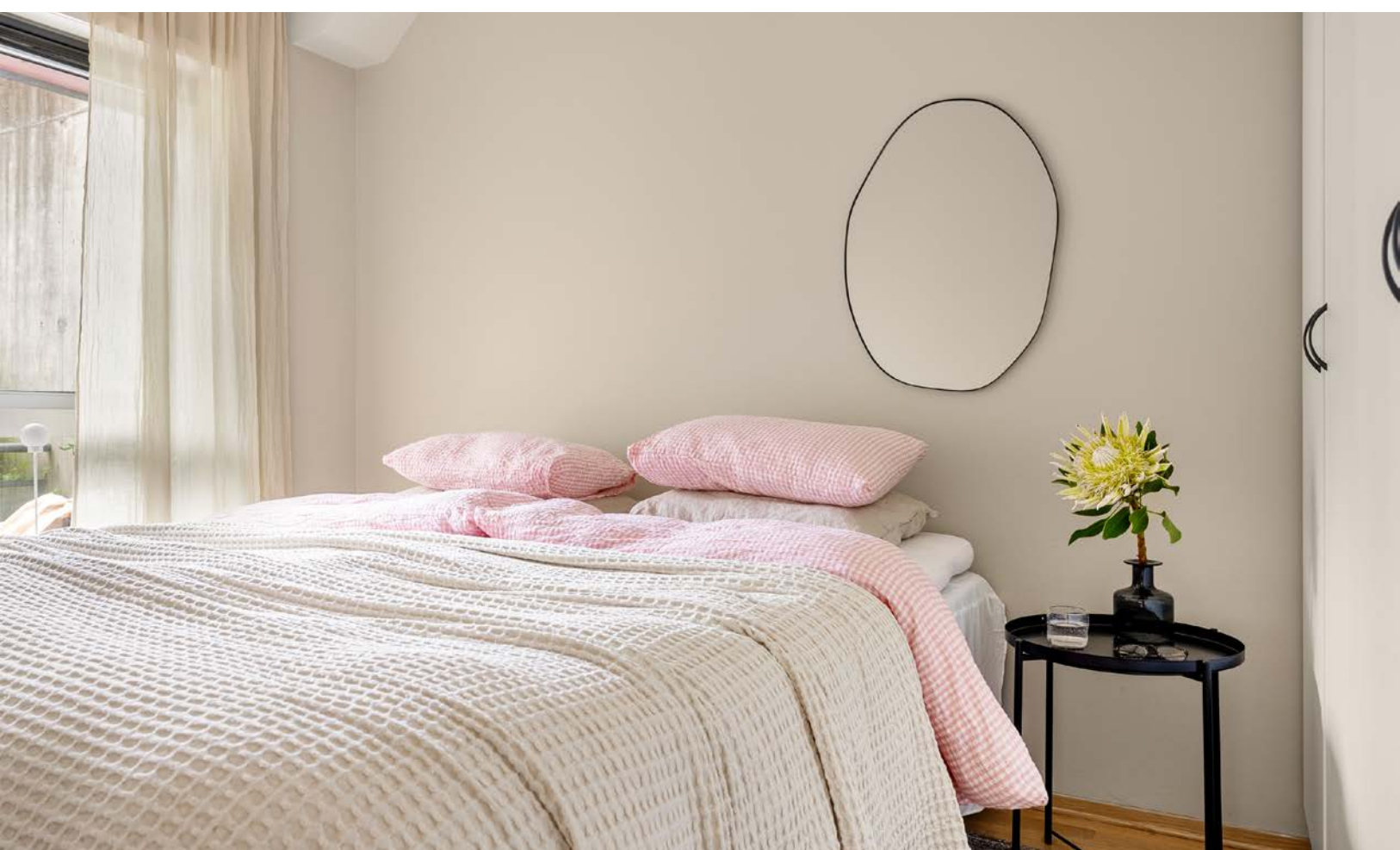


























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i boligblokk

 Eliasmarken 2 B, 5164 LAKSEVÅG

 BERGEN kommune

 gnr. 149, bnr. 1109

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 20286-2312

Referansenummer: IQ1056

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet bygmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Garasjeanlegg og boder i u-etg.

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Deler av ytterveggene er oppført i murkonstruksjoner, pusset og malt. Ytterkledning av liggende trekledning/fasadeplater. Det ble utført reklamasjonsarbeid på fasader v/inngangsparti på flere av blokkene i Brl i 2017/2018. Fasadene ble rengjort i 2023 og deler av fasade er malt. Rengjøring ble utført av Niro Gruppen AS og malearbeid ble utført av Malerfirma Monsen AS. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:

Pulttak. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Taktekking er fra byggeår. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsupplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.

Vegger: Malt platekledning, malt betong.

Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår. Diverse malingsarbeid ble utført i 2020.

Annet:

- Garderobeskap på soverom.

- Garderobeskap i entre/gang.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad. To skyvedører.

Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 5,1 m². Fra byggeår.

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap, luftbehandlingsaggregat.

Avtrekksventil i himling.

Nytt innfelbart dusjhjørne ble montert i ca 2017/2018.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 22,5 m².

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

Designa kjøkkeninnredning med hvite fronter.

Foliert laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over benkeplate. Fra 2024.

Medfølgende hvitevarer:

- Komfyr (Gram).

- Oppvaskmaskin (Asko).

- Kjøleskap/frys (Samsung).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Benkeplate ble foliert i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på bad.

Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannstank på bad. Volum: 198 liter. Fra byggeår. Produsent:

Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert på bad. Type: Villavent. Fra byggeår.

El.anlegg:

Sikringsskap i entre/gang. El.anlegg/sikringer fra byggeår. El.arbeid ble utført av Kjell Hansen Elektro AS.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 5 stk), urstyring ovner.

Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 8 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i Brl. Ny strømmåler i oktober 2021.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre/gang, bad og stue/kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

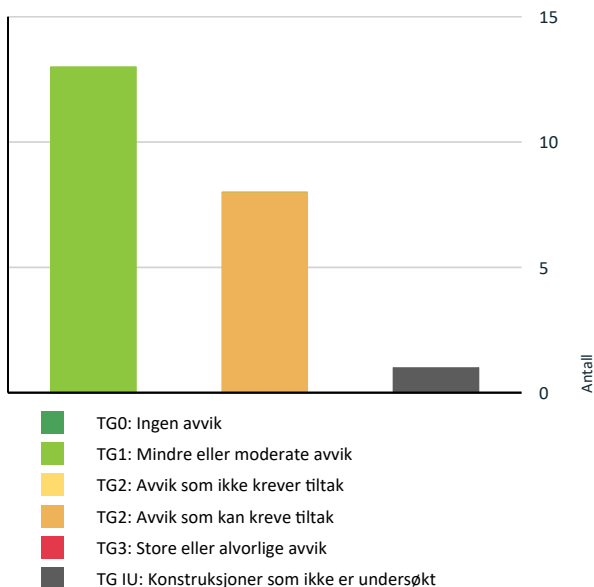
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater - parkett [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (5,1 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (5,1 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (5,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (5,1 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2008

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

2 roms andelsleilighet i u-etg. Ssb-nr: U0102.

Sørøstvendt terrasse på 19,1 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 14,6 m² er overbygd.

En garasjeplass i felles garasjeanlegg (nr 4).

Leiligheten disponerer en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmner. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vinduer er BrIs ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TO 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.

Terrassedør: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmner. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Ytterdør og terrassedør er BrIs ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon i entre/gang.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt terrasse på 19,1 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 14,6 m² er overbygd.

Terrassen er belagt med betongheller.

Rekkverk i betong og stålprofiler og glass.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 m. Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Terrasse med utgang fra stue/kjøkken.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Tilstandsrapport

Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår. Diverse malingsarbeid ble utført i 2020.

Annet:

- Garderobeskap på soverom.
- Garderobeskap i entre/gang.

Generelt.

Moderne/tidsriktige overflater.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div 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 div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TO 2 Overflater - parkett

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkett har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Hakk/bruksmerke i parkettgulv i entre/gang.



Slitasje/striper i parkettgulv i stue/kjøkken.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.

Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad. To skyvedører.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue/kjøkken.

Innerdørene er fra byggeår.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

U-ETG > BAD (5,1 M²)

Tilstandsrapport

Generell

Bad. Areal: 5,1 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap, luftbehandlingsaggregat.
Avtreksventil i himling.

Nytt innfelbart dusjhjørne ble montert i ca 2017/2018.

U-ETG > BAD (5,1 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje/riss/porer i flisefuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

U-ETG > BAD (5,1 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til slukene. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone og 15 mm fall fra gulv v/dør til sluk v/vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

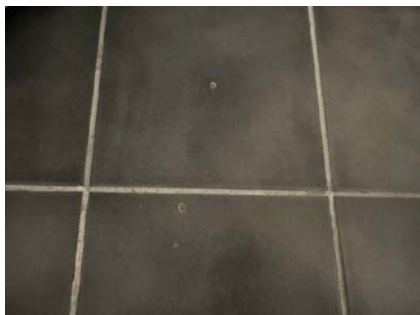
- Det er påvist andre avvik:

Noen sår ble observert i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.



Sår i gulvfliser.

U-ETG > BAD (5,1 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast (2 stk), fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

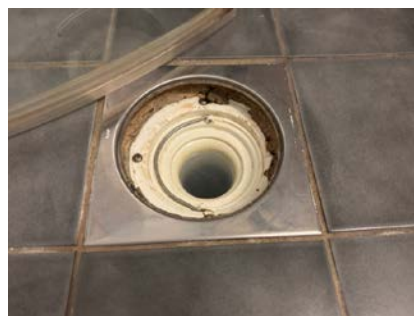
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.



Plastsluk i gulv v/ vaskemaskin.

U-ETG > BAD (5,1 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap, luftbehandlingsaggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning har noe svelling i nedre del. Det er skade på kant av speil.

Konsekvens/tiltak

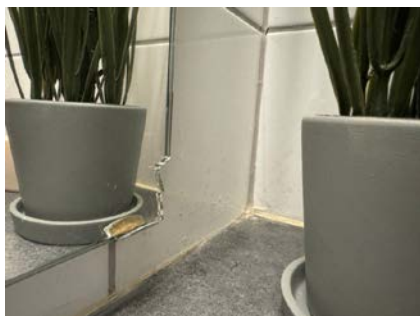
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med servant og speil må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Røropplegg under servant.



Skade på kant av speil.

U-ETG > BAD (5,1 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

U-ETG > BAD (5,1 M²)

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt på soverom (inni skap). Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 47,1 % ved en temperatur på 20,1 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

KJØKKEN

U-ETG > STUE/KJØKKEN (22,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 22,5 m².
Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Designa kjøkkeninnredning med hvite fronter.
Foliert laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate. Fra 2024.

Medfølgende hvitevarer:

- Komfyr (Gram).
- Oppvaskmaskin (Asko).
- Kjøleskap/frys (Samsung).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Benkeplate ble foliert i 2021.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

U-ETG > STUE/KJØKKEN (22,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Av nyere årgang. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår. I 2021/2022 ble det laget luke i nedre del av badevegg og bunn i rør i rør skap ble smurt med membran/tettesjikt. Utførende firma: Laksevåg Rør & Sanitær AS. Arbeidet ble utført i regi av Brl.

Felles vannrør er Brls ansvar.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

Tilstandsrapport



Bunn i rør i rør skap er smurt med membran/tettesjikt.

1 TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår. Spyling av borettslagets avløpsrør ble utført i september 2022. Arbeidet ble utført av Power-Clean AS. Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

1 TO 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert på bad. Type: Villavent. Fra byggeår.

Det ble utført rens og service på ventilasjonsanlegg i regi av Brl i 2025. Arbeidet ble utført av Proventa Innemiljø AS.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Luftbehandlingsaggregat på bad.



Bryterpanel i stue/kjøkken. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på bad. Volum: 198 liter. Fra byggeår. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank på bad.

1 TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i entre/gang. El.anlegg/sikringer fra byggeår. El.arbeid ble utført av Kjell Hansen Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 5 stk), urstyring ovner.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 8 stk.

Strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i Brl. Ny strømmåler i oktober 2021.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre/gang, bad og stue/kjøkken.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: El.anlegg fra byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger fra eier: Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring fra byggeår.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

kapslinger?

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid fra byggeår. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i entre/gang.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg i bygningen og pulverapparat.

Felles brannvarslingsanlegg er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som bygninger oppført etter tidligere forskrifter ikke vil tilfredsstille.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	44	5		49	19
SUM	44	5			19
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré/gang (5,3 m ²), Bad (5,1 m ²), Soverom (7,9 m ²), Stue/kjøkken (22,5 m ²)	Ekstern bod (5,1 m ²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,9 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.

Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,78 m - 2,79 m.

Ekstern bod.

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 5,1 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket 4.

Bod er en isolert sportsbod som ligger i garasjeanlegg. Mrk. Boddør går tregt.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Mindre oppussing- og malingsarbeid er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyden i entre/gang er under 2,20 m. Takhøyden i entre/gang er 2,19 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	44	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Susanne Hamre Bøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	149	1109	0	0	8765 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Eliasmarken 2 B							
Hjemmelshaver							
Hornet Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0102/Hornet Borettslag	991633316	U0102	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Susanne Hamre Bøe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
4	5 000	14 376

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 3270,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke), ladeanlegg/infrastruktur for elbil lading, dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Laksevåg.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende blokkbebyggelse.

Dagligvarebutikk og bensinstasjon på Nygård (ca 300 m). Kort vei til Laksevåg senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud.
Flere barnehager, samt skoler som Nygårdslien Skole, Laksevåg Videregående skole og Sjøkrigsskolen i nærområdet.
Gode turmuligheter med bla Lyderhorn og Damsgårdsfjellet. Flere fotballbaner og idrettshaller i område for idrettsaktiviteter.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Laksevåg:

Laksevåg (tidligere stavet Laxeveag) er en tidligere kommune i Hordaland fylke, nå bydel i Bergen, beliggende vest for byens sentrum. Den hadde 40 518 innbyggere 1. januar 2021. Arealet er 29,96 km² landareal og 2,53 km² ferskvann. Befolkningstettheten for hele bydelen samlet er på 1 332 innbyggere pr. km² landareal. Bydelen Laksevåg har identiske grenser med den tidligere kommunen med samme navn som ble innlemmet i Bergen 1. januar 1972, med unntak av at en liten del av Gyldenpris er lagt til. Laksevåg kommune hadde 24 672 innbyggere ved innlemmelsen. Kommunesenteret var Laksevåg sentrum på Damsgård.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (40271201). Formål: Bolig.
Planid: 40271201.
Saksnr: 200513317.
Planens navn: LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1109, NYGÅRD, LYDERHORNSVEIEN 40.
Type plan: Mindre reguleringsendring.
Planstatus: Gjeldende plan (ikrafttrådt).
Vedtak i kraft: 13.01.2006.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntareal og div prydbusker/beplantning.

Parkering:

En garasjeplass i felles garasjeanlegg. Plass er merket 4.
For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Det er elbil ladestasjon v/garasjeplass. Type ladestasjon: Zaptec. Abonnementløsning fra Elaway.
Dersom ladestasjon ikke benyttes vil den sannsynligvis bli fjernet fra plassen.
For mer info om ladeløsning: <https://elaway.io/no>

Martrikkel/adresse:

Borettslaget tilhører gnr. 149 og bnr. 1109 og har følgende adresser:
- Eliasmarken 2 a-b-c-d-e-f-g-h.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:

Hornet Borettslag består av til sammen 162 leiligheter fordelt på 6 bygninger.

Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.

Parkering m/tilhørende boder er løst under boligkomplekset, mens det er opparbeidet hageanlegg med gangveier og beplantning oppå dekket.

Felles brannvarslingsanlegg og bossug-anlegg i borettslaget.

Borettslaget har forkjøpsrett.

For mer informasjon om borettslaget: www.hornet-brl.no

Boligkomplekset ble oppført av Stoltz Bolig AS.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 991 633 316.

Navn/foretaksnavn: Hornet Borettslag.

Organisasjonsform: Borettslag.

Registrert i Enhetsregisteret: 26.09.2007.

Stiftelsesdato: 23.08.2007.

Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

In-avtale:

Laget har inngått IN-avtale (intern nedbetalingsordning).

Dvs at det er mulig å betale ned fellesgjelden på leiligheten.

Forsikring:

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP0000941675.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	11.06.2025	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/revirent.
3	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IQ1056>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250177	

Selger 1 navn
Susanne Hamre Bøe

Gateadresse	
Eliasmaiken 2B	

Poststed	Postnr
LAKSEVÅG	5164

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1503250177

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 små hakk i 2 fliser på badet, men ingen sprekker eller andre skader.

Initialer selger: SHB

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll av sanitæranlegg

Arbeid utført av

Laksevåg Rør og Sanitær AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert skjeggkre i forbindelse med innflytting og ble med dette satt ut feller. Tidligere eier hadde ikke observert dette, men nabo i etasjen over var plaget. Etter nabo utbedret problemet har det ikke vært observert skjeggkre i boligen.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er installert ladeboks på garasjeplass. Denne er boksen er under abonnement gjennom Hornet Borettslag, og fjernes ved endt kundeforhold fra oss. Boksen kan kjøpes ut, eller forlenge leieforholdet om ønskelig

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2021. Kjøkkenbenk er foliert. Arbeidet ble utført i privat regi. 2023. Kjøkkenfliser er byttet. Arbeidet ble utført i privat regi. 2024. Ventilator/vifte på kjøkken byttet. Arbeidet ble utført i privat regi.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Beskrivelse

Tilbakemeldinger om skjeeggkre hos nabo. Dette ble utbedret. Ikke observert skjeeggkre etter utbedring.

Document reference: 1503250177

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250177

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Bøe	1dd52f45b5f8bb16b4b9c 780f0a4c669edb9ad7c	26.05.2025 19:05:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250177

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

Innkalling til
Generalforsamling
Hornet Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Hornet Borettslag

Andelseierne i Hornet Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 22.05.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Lyngbø Sportsklubb, Gravdalsveien 9.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Kontaktinformasjon og rutine for besvarelse av henvendelser
- 7.2 Planlagte arbeider i leiligheter
- 7.3 Kode til ytterdør
- 7.4 Profesjonell drift av gjesteparkeringen

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

24.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret forblir uendret; kr 161.700,-
Møtegodtgjørelse forblir uendret; kr 900,- pr. møte.

5. Valg

Oppstilling:

Styreleder Carl Fredrik Nødtvedt (2B) - På valg

Styremedlem Siw Lysen (2D) - På valg

Styremedlem Sissel Stuberg (2B) - Ikke på valg

Førstevara Jack-Andreas Bjerkvik (2C) - På valg

Andrevara Marit Opdahl (2C) - På valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen har følgende innstilling:
Styreleder for to år: Carl Fredrik Nødtvedt (2B)

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteen har følgende innstilling:

Styremedlem for to år: Siw Lysen (2C)

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen har følgende innstilling:

1. varamedlem for ett år: Jack-Andreas Bjerkvik (2C)
2. varamedlem for ett år: Marius Kristiansen (2D)

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å velge delegater med vara.

7. Saker

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

7.1 Kontaktinformasjon og rutine for besvarelse av henvendelser

Nettsidene til Hornet borettslag inneholder mye utdatert informasjon og mangler informasjon om når og hvordan styret skal kontaktes.

Forslag til vedtak: Styret skal oppdatere informasjon på nettsidene, samt opplyse om tider hvor det er mulig å treffe styret enten personlig eller på telefon. Ved e-post henvendelser skal styret skal innen 1 uke bekrefte at e-post er mottatt og besvare, eller eventuelt svare tilbake med når svar på henvendelse kan forventes.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslag til vedtak av følgende begrunnelse:

Styret mener dette ikke er en sak som det skal være nødvendig å behandle på en generalforsamling. Styret skal drifte borettslaget, og må ha nødvendig frihet til å ta beslutninger til det beste for borettslaget.

Nettsider: Det jobbes med å oppdatere nettsidene.

Kontakt med styret: Hornet borettslag har både epost og egen styretelefon som er generelt bemannet. Styret har som rutine å ringe opp dersom det oppdages ubesvart anrop. SMS blir også besvart. Epost besvares fortløpende. I tillegg har borettslaget en Facebookside som benyttes til uformell kommunikasjon.

Ut fra styrets vurdering fungerer nåværende løsning tilfredsstillende, og styret ønsker ikke å bli låst av fast telefontid. Styret mener dette vil gi lav fleksibilitet, og dårligere tilbud for beboerne.

7.2 Planlagte arbeider i leiligheter

Planlagte kontroller av for eksempel sprinkelanlegg som medfører tilgang til leiligheter og hvor man anmodes å være hjemme på dagtid, må varsles minst en uke i forkant.

Forslag til vedtak: Tilgang til leilighet ved planlagte arbeider skal varsles til andelseier minst en uke i forkant.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslag til vedtak av følgende begrunnelse:

Styret mener dette ikke er en sak som det skal være nødvendig å behandle på en generalforsamling. Styret skal drifte borettslaget, og må ha nødvendig frihet til å ta beslutninger til det beste for borettslaget.

Styret arbeider allerede ut fra at beboere skal få varsel innen rimelig tid. Styret mener at generalforsamlingen ikke kan

pålegge styret å varsle minst en uke i forkant av nødvendige arbeider som er styrets ansvar iht borettslagsloven, dersom forholdene nødvendiggjør en kortere varslingsfrist.

Styret tar til etterretning at det er ønskelig at varsling ved planlagte arbeider skal komme minst en uke i forveien, og vil tilstrebe å oppfylle dette ønsket.

7.3 Kode til ytterdør

Det ble rett etter nytt år sendt ut mail om at det ville bli skiftet kode på inngangsdørene, og at de som hadde bruk for koden måtte henvende seg til styret.

Forslag til vedtak: Styret skal opplyse alle andelseiere som ønsker kode til ytterdør, om ny kode.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslag til vedtak av følgende begrunnelse:

Koden ble fjernet av sikkerhetsmessige grunner. Borettslaget har vært plaget av at uvedkommende som får tak i koden tar seg inn i borettslaget. Det har vært registrert tilfeller av tyveri, hærverk, ordensforstyrrelse og hendelser som kunne medført personskade. Koden bør derfor kun benyttes i driften av borettslaget, og kun deles unntaksvis.

7.4 Profesjonell drift av gjesteparkeringen

Oppfølging fra sak 7.5 Generalforsamling 2024, der det ble fattet følgende vedtak: "Det ble ikke fattet vedtak i saken, men styret ble bedt om å utrede saken nærmere, innhente pristilbud, og komme tilbake til generalforsamlingen med et nytt forslag dersom det er aktuelt."

Styret har mottatt tilbud og kommer nå tilbake til generalforsamlingen med forslag. Se vedlagt saksbeskrivelse.

Forslag til vedtak: Det inngås ikke avtale om profesjonell parkeringsdrift av gjesteparkeringen i Hornet borettslag.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Hornet
Borettslag torsdag 22.05.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Hornet Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet har adresse Eliasmarken 2 A-H og ligger i Bergen kommune.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 14 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Ferdigstilling av utbedringer av sprinkleranlegg i henhold til avvaksliste.
- Fortløpende arbeid med utbedring og forebygging av lekkasjer.
- Vedlikehold av ytre fellesområdet / grøntområder.

Oppfølging av saker fra generalforsamling 2024.

- Drift av gjesteparkering.
- Utbedringer for ventilasjonsanlegget.

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

- Rens og utbedringer av ventilasjonssystemet.
- Organisering av utskifting av lyskilder til LED belysning.
- Avtale for TV og internett går ut, og styret vil gjennomføre anskaffelsesprosess for å kontrahere ny avtale.

Vedlikehold og påkostninger

Det ble i 2024 gjennomført 4 dugnader. Det ble jobbet totalt 270 dugnadstimer. I 2023 ble det jobbet 350 dugnadstimer. Dette utgjør en nedgang på ca. 23%.

Dugnader holder borettslagets kostnader nede ved at vi selv utfører nødvendig vedlikehold og rydding, samtidig som det er sosialt, og styret oppfordrer derfor til deltakelse på dugnad.

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Regelmessig vedlikehold av bygningsmassen og fellesområdet.

Vask av belegningsstein. Dette har medført at steindekket på fellesområdet ikke er sleipt som tidligere, og er nå mer behagelig å ferdes på. Dette tiltaket vil videreføres også i 2025.

Utbedringer av sprinkler systemet.

Fjernet beplantning ved inngang F og midt på plenen syd for blokk D. Ny beplantning ved inngang F.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Alle lyskilder i fellesarealene skal skiftes til LED belysning. Dette er på grunn av at eksisterende lyskilder ikke lenger er lovlig å selge i Norge.

Rens av ventilasjonsanlegget. Deretter eventuelle utbedringer av anlegget.

Barking av alle bed.

Maling av lekeplass.

Påfylling av sand i sandkassene.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Nymalte yttervegger gjør at bygningene framstår omtrent som ny, men grøntområdet trenger enda oppussing. Styret planlegger å male lekeplassen, samt andre tiltak for å gi grøntområdet et løft.

De siste årene er det gjort utbedringer på brann- og sprinkleranlegg, som nå er blitt friskmeldt. Andre deler av borettslagets tekniske anlegg bærer også preg av alderen, og styret vil fokusere på riktig vedlikehold for å holde kvalitet og levetid oppe.

Noen steder i garasjen trenger det fukt inn fra omgivelsene, og styret følger opp pågående reklamasjonssak ovenfor utbygger.

Takkontroll er de siste årene blitt utført av fagfolk, uten større avvik.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid: Bevar HMS.

HMS og internkontroll er første punkt på agenda ved alle styremøter. Eventuelle avvik følges opp fortløpende, og er som regel av lav alvorlighetsgrad.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert 3 skadesaker. Dette skyldes:

- Eliasmarken 2F Skade på entredør
- Eliasmarken 2G Brudd på avløpsrør kjøkken

- Eliasmarken 2C Skade på glass over inngang

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 23.05.2024 bestått av:

Styreleder, Carl Fredrik Nødtvedt
Styremedlem, Sissel Stuberg
Styremedlem, Siw Lysen
Varamedlem, Jack-Andreas Bjerkvik
Varamedlem, Marit Opdahl

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkomité: Svein Tennebekk Larsen.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Carl Fredrik Nødtvedt
Styremedlem, Siw Lysen
Varamedlem, Jack-Andreas Bjerkvik
Varamedlem, Marit Opdahl

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		5 507 952	4 918 140	5 507 952	6 169 008
Innkrevde finanskostnader		15 031 049	14 213 125	9 345 140	9 024 381
Andre inntekter	7	1 188 706	1 222 022	1 163 536	1 138 360
SUM INNEKTER		21 727 708	20 353 287	16 016 628	16 331 749
KOSTNADER:					
Ljnnskostnader	8	202 170	216 671	239 000	224 000
Styrehonorar	8	214 800	214 800	161 700	206 700
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	58 794	60 837	55 348	55 348
Andre personalkostnader	8	3 843	0	750	750
Forretningsfjrsel		261 696	250 422	261 696	276 183
Kontingent BBL		48 600	48 600	48 600	48 600
Andre honorarer		30 250	112 250	0	20 250
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		272 129	260 098	274 000	325 800
Energikostnader		345 156	325 746	410 000	410 000
Kommunale avgifter		2 255 221	2 102 262	2 246 700	2 424 300
Andre driftskostnader	9	1 466 925	1 422 913	1 402 650	1 502 360
Vedlikehold	10	1 271 353	5 282 963	1 331 600	1 573 000
SUM KOSTNADER		6 442 688	10 308 812	6 443 794	7 079 541
DRIFTSRESULTAT		15 285 020	10 044 475	9 572 834	9 252 208
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		25 491	18 019	0	0
Finanskostnader		6 745 587	5 712 625	6 940 287	6 515 399
NETTO FINANSPOSTER		-6 720 096	-5 694 606	-6 940 287	-6 515 399
i RSRESULTAT	1, 4	8 564 924	4 349 870	2 632 547	2 736 809
Overføringer og disponeringer		8 564 924	4 349 870	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	23 388 888	23 388 888
Eiendom	2, 3	323 713 802	323 713 802
Andre driftsmidler	2	435 610	435 610
Sum anleggsmidler		347 538 299	347 538 299
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		645 320	0
Andre fordringer		610 424	239 924
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		1 255 745	239 924
SUM EIENDELER		348 794 044	347 778 223

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	810 000	810 000
Sum innskutt egenkapital		810 000	810 000
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	34 791 608	29 829 812
Egenkapital fra IN	4, 6	124 950 741	121 347 614
Sum opptjent egenkapital		159 742 349	151 177 426
Sum egenkapital	4	160 552 349	151 987 426
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev p n	5, 6	118 895 158	124 197 512
Borettsinnskudd	6	68 610 200	68 610 200
Sum langsiktig gjeld:		187 505 358	192 807 712
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		0	2 533 897
Leverandørgjeld		549 152	163 323
Skyldig off. myndigheter		71 439	70 774
Annen kortsiktig gjeld		115 747	215 092
Sum kortsiktig gjeld		736 337	2 983 086
Sum gjeld:		188 241 695	195 790 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		348 794 044	347 778 223

Sted: _____, dato: _____

Carl Fredrik Njdtvedt
Styreleder

Sissel Stuberg
Styremedlem

Siw Lysen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	-2 743 162	1 411 394
B. Endring disponible midler		
i resultat (se resultatregnskap)	8 564 924	4 349 870
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-5 302 354	-8 504 425
B. i retts endring i disponible midler	3 262 569	-4 154 555
C. Disponible midler	519 408	-2 743 162
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	645 320	0
Kortsiktige fordringer	610 424	239 924
Omløpsmidler	1 255 745	239 924
Kortsiktig gjeld	-736 337	-2 983 086
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	519 408	-2 743 162

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Porttelefonanlegg	Ladeanlegg	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	151 690	435 610	23 388 888	323 562 112
i retts tilgang :	0	0	0	0
i retts avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	151 690	435 610	23 388 888	323 562 112
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	151 690	435 610	23 388 888	323 562 112
Anskaffelsesår:	2020	2021	2007	2007
Antatt levetid i år:				

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Regnskap 2024

1150 Tomt	23 388 888
1100 Bygningsmessige anlegg	323 562 112
1101 Rehabilitering/p³ kostning	151 690
Sum	347 102 690

Note 4 - Egenkapital

01.01.2024 i rets resultat 31.12.2024

Endring av egenkapital i ³r

Innskutt egenkapital	810 000	0	810 000
Annen egenkapital	29 829 812	4 961 797	34 791 608
Egenkapital fra IN	121 347 614	3 603 127	124 950 741
Sum egenkapital 31.12.	151 987 426	8 564 924	160 552 349

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb	DnB Bank ASA
Form ³ l:	Vedlikehold	
L ³ nenummer:	16368151428	12113340574
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2024	2007
Rentesats:	5.44 %	5.44 %
Betingelser:	flytende rente	
Beregnet innfridd:	31.03.2039	30.06.2049
Opprinnelig l ³ nebeløp:	3 000 000	277 530 800
L ³ nesaldo 01.01:	0	124 197 512
Avdrag i perioden:	337 555	7 964 800
Opptak i perioden:	3 000 000	0
L ³ nesaldo 31.12:	2 662 445	116 232 712
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 950 334	103 159 177
Andelssaldo 01.01:	0	121 347 614
Innbetalt lN i perioden:	236 963	5 678 398
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 177	2 311 057
Andelssaldo 31.12:	235 786	124 714 955
Sum pantegjeld for l ³ n:	2 898 231	240 947 667

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	2 296 611	2 296 611
	1	2 260 889	2 260 889
	1	2 099 978	2 099 978
	1	2 078 889	2 078 889
	1	1 961 042	1 961 042
	1	1 906 680	1 906 680
	1	1 850 426	1 850 426
	1	1 842 313	1 842 313
	1	1 783 094	1 783 094
	1	1 713 646	1 713 646
	1	1 712 067	1 712 067
	1	1 678 274	1 678 274
	1	1 643 313	1 643 313
	1	1 628 722	1 628 722
	1	1 627 989	1 627 989
	1	1 625 602	1 625 602
	1	1 613 113	1 613 113
	1	1 598 350	1 598 350
	1	1 589 668	1 589 668
	1	1 565 177	1 565 177
	1	1 547 131	1 547 131
	1	1 536 244	1 536 244
	1	1 511 532	1 511 532
	1	1 508 462	1 508 462
	1	1 502 850	1 502 850
	1	1 495 040	1 495 040

Langsiktig gjeld

1	1 485 681	1 485 681
1	1 467 384	1 467 384
1	1 442 077	1 442 077
1	1 425 647	1 425 647
1	1 424 713	1 424 713
1	1 422 230	1 422 230
1	1 398 668	1 398 668
1	1 377 093	1 377 093
1	1 362 260	1 362 260
1	1 355 259	1 355 259
1	1 344 896	1 344 896
1	1 341 771	1 341 771
1	1 317 174	1 317 174
1	1 279 922	1 279 922
1	1 276 016	1 276 016
1	1 275 581	1 275 581
1	1 275 442	1 275 442
1	1 245 124	1 245 124
1	1 235 644	1 235 644
1	1 225 031	1 225 031
1	1 224 190	1 224 190
1	1 213 280	1 213 280
1	1 199 389	1 199 389
1	1 167 523	1 167 523
1	1 134 855	1 134 855
1	1 115 285	1 115 285
1	1 108 895	1 108 895
1	1 101 944	1 101 944
2	1 094 448	2 188 896
1	1 090 975	1 090 975
1	1 067 222	1 067 222
1	1 058 396	1 058 396
2	1 052 775	2 105 550
1	1 034 843	1 034 843
1	1 031 939	1 031 939
1	1 021 521	1 021 521
1	1 014 987	1 014 987
1	1 007 630	1 007 630
1	1 004 157	1 004 157
3	997 212	2 991 636
1	990 696	990 696
1	978 112	978 112
1	959 012	959 012
1	939 960	939 960
1	935 552	935 552
1	934 702	934 702
1	906 226	906 226
1	892 394	892 394
1	861 775	861 775
1	861 045	861 045
1	851 357	851 357

Langsiktig gjeld

1	829 260	829 260
1	712 585	712 585
1	707 800	707 800
1	689 486	689 486
1	678 644	678 644
1	612 051	612 051
1	589 577	589 577
1	509 409	509 409
1	482 517	482 517
1	469 711	469 711
1	469 029	469 029
1	448 045	448 045
1	443 666	443 666
1	433 443	433 443
1	397 604	397 604
1	339 097	339 097
1	317 721	317 721
1	279 583	279 583
1	255 384	255 384
1	222 833	222 833
1	22 400	22 400
1	21 541	21 541
1	21 541	21 541
2	21 541	43 082
2	21 414	42 828
3	21 414	64 242
1	20 985	20 985
1	20 682	20 682
1	20 543	20 543
1	19 810	19 810
1	19 431	19 431
1	19 431	19 431
1	19 254	19 254
1	19 128	19 128
1	18 559	18 559
1	18 559	18 559
2	18 256	36 512
1	18 256	18 256
1	18 256	18 256
1	18 255	18 255
1	16 715	16 715
1	16 715	16 715
2	16 715	33 430
1	16 576	16 576
2	16 576	33 152
1	15 413	15 413
1	15 413	15 413
2	15 413	30 826
1	14 857	14 857
1	14 554	14 554

Langsiktig gjeld

1	14 428	14 428
2	14 428	28 856
1	14 428	14 428
4	14 428	57 712
1	14 427	14 427

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Borettslaget har inngått avtale om IN(individuell innbetaling av fellesgjeld). IN er behandlet etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne inntektsføres i resultatregnskapet i det året nedbetalingen finner sted og inngår som en del av egenkapitalen i balansen. Dette innebærer at den enkelte andelseier får anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Andelseier vil ved IN få inntrederett i pågivers krav mot borettslaget med tilhørende pantessikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende pån. Egenkapital for IN tilsvarer beregnet restansvar. Beregnet restansvar knyttet til IN er det samme som pårets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag. Ved inngåelse av fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling først skje etter utløp av fastavtale.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjnr

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2051 Egenkapital fra IN	124 950 741	121 347 614
2230 Andre pantelån	118 895 158	124 197 512
2250 Borettsinnskudd	68 610 200	68 610 200
Sum	312 456 098	314 155 326

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	97 200	97 200
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	942 840	795 096
3620 Innkreving strøm	61 970	46 562
3685 Diverse inntekter fri	3 200	218 148
3690 Diverse leieinntekter	83 496	65 016
Sum	1 188 706	1 222 022

3685: Bistand bytte av filter. 3690: Innkreving for nytt ringepanel i 2B

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	177 400	190 050
5020 Feriepenger	24 770	25 871
5360 Honorarer	0	750
5330 Styrehonorar	214 800	214 800
5400 Arbeidsgiveravgift	55 301	57 190
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	3 493	3 648
5996 Andre sosiale kostnader styret	3 843	0
Sum	479 607	492 308

Selskapet har en ansatt med ca. 18% stilling i tillegg til enkelts  nde timeansatte gjennom året.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	36 675	51 675
6330 Vaktmestertjenester	58 014	89 173
6360 Renhold	140 324	137 873
6391 Alarm og brannvern	35 313	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	108 754	133 299
6500 Verktøy	0	5 797
6552 Programvare (software)	767	0
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	77 166	13 761
6800 Kontorrekvisita	3 999	20 250
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	19 305	30 423
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 560	2 098
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	959 500	915 468
7000 Drivstoff	0	252
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	778	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	16 017	14 688
7720 Generalforsamling	2 415	2 409
7781 Bomiljø	5 338	5 747
Sum	1 466 925	1 422 913

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	187 751	3 941 492
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	89 803	131 946
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	5 906	0
6640 Periodisk vedlikehold	488 927	298 722
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	465 965	900 803
6695 Forsikringsskadesaker	33 000	10 000
Sum	1 271 353	5 282 963

Resultat og balanse med noter for Hornet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hornet Borettslag

Styreleder	Carl Fredrik Nødtvedt (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Siw Lysen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Sissel Stuberg (sign.)	17.03.2025

Til generalforsamlingen i Hornet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hornet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 8. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 88.88.xxx.xxx

2025-05-08 20:36:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CH1QG-DEC93-IQJUC-TNQWS-QP7BE-D1COW

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Drift av gjesteparkering

Følgende vedtak ble gjort på generalforsamlingen 2024 i sak 7.5:

«Det ble ikke fattet vedtak i saken, men styret ble bedt om å utrede saken nærmere, innhente pristilbud, og komme tilbake til generalforsamlingen med et nytt forslag dersom det er aktuelt»

Saksopplysninger:

Gjesteparkeringen består av 8 plasser.

Det ble innhentet tilbud fra VestPark. Vi hadde også en representant fra VestPark til stede på et styremøte hvor han gikk gjennom løsningen og svarte på spørsmål.

VestPark har mange kunder i området og det gjorde at de kunne gi oss et tilbud på kr 1.500,- pr. mnd. eks. mva. Dette betyr at vi da vil få en årlig kostnad på kr 22.500,-.

Det vil bli satt opp informasjonsskilt i innkjøringen til gjesteparkeringen.

De som skal bruke parkeringen (gjester eller beboer registrerer for sine gjester) må laste ned en app og registrere parkeringen der. Det blir gitt en kode som gjestene skal bruke for å kunne registrere seg på plassen. Her må en registrere når en kommer og når en kjører ut igjen.

Parkeringen kan være gratis i en definert periode, men deretter påløper avgift pr. time.

Det er styret som på vegne av borettslaget fastsetter «gratisperiode», men VestPark anbefalte en periode på 2 timer. Dette for at det skal være bedre sirkulasjon på plassene.

VestPark fastsetter en timessats som gjelder etter gratisperioden. Inntektene fra dette samt evt. bøter, tilfaller VestPark i sin helhet.

Styrets vurdering:

Vi har bare 8 plasser og kostnaden pr. plass blir forholdsvis stor i forhold til gevinst.

Det vil kreve en del administrasjon for beboer/gjest for å benytte parkeringen. Vi er også usikre på om det vil ha ønsket effekt.

Styret har over en periode fulgt med på tilgjengeligheten på gjesteparkeringen. Det er som oftest plasser ledige, men selvfølgelig kan det være tidspunkt der alle er opptatt. Beboere skal ikke benytte gjesteparkeringen til egne biler, og styret følger opp ovenfor eier om dette oppdages.

Styret har også fått opplyst at tunnelarbeidet nærmer seg slutten og at fotballbanen da blir åpnet for parkering igjen.

Forslag til vedtak:

Det inngås ikke avtale om profesjonell parkeringsdrift av gjesteparkeringen i Hornet borettslag.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hornet Borettslag torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Lyngbø Sportsklubb, Gravdalsveien 9.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 34

Antall fremlagte fullmakter: 3

Hvilket utgjorde 37 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Carl Fredrik Nødtvedt

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Magnar Kvikshaug Taule

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Grethe Adoff

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Grethe Adoff

2. Årsberetning 2024

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styrehonoraret forblir uendret; kr 161.700,-

Møtegodtgjørelse forblir uendret; kr 900,- pr. møte.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Carl Fredrik Nødtvedt (2B)

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Siw Lysen (2C)

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

1. varamedlem for ett år: Jack-Andreas Bjerkvik (2C)
2. varamedlem for ett år: Marius Kristiansen (2D)

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Bortsett fra det nye varamedlemmet (Marius Kristiansen) er det ingen endringer i styrets sammensetning.

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Svein Tennebekk Larsen

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å velge delegater med vara.

7. Saker

7.1 Kontaktinformasjon og rutine for besvarelse av henvendelser

Vedtak:

Forslaget oppnådde ikke nødvendig flertall, da kun 6 stemte for.

7.2 Planlagte arbeider i leiligheter

Vedtak:

Forslaget ble trukket i møtet, og ble ikke tatt opp til avstemming.

7.3 Kode til ytterdør

Vedtak:

Generalforsamlingen ønsket ikke at koden skulle leveres ut, forslaget ble nedstemt (3 stemte for).

7.4 Profesjonell drift av gjesteparkeringen

Vedtak:

Det inngås ikke avtale om profesjonell parkeringsdrift av gjesteparkeringen i Hornet borettslag.

Protokoll for Hornet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Carl Fredrik Nødtvedt (sign.)

23.05.2025

Protokollvitne

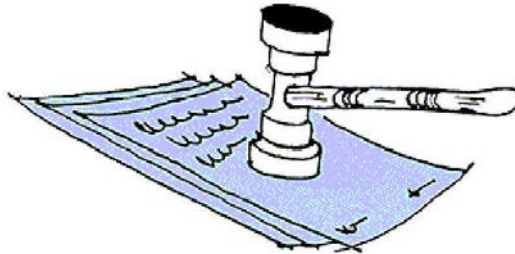
Grethe Adoff (sign.)

22.05.2025



HUSORDENSREGLER

FOR
HORNET BORETTSLAG
www.hornet-brl.no



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

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

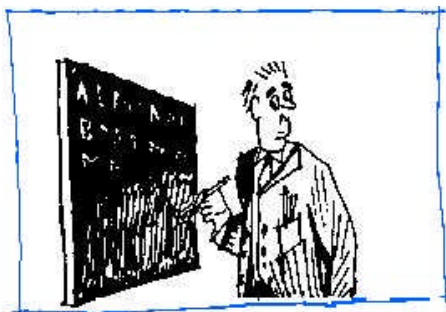
Bestemmelsene i husordensreglene er en del av borettsforholdet.

Innledning:

Et borettslag behøver ikke å ha ordensregler, da de aller fleste forhold kan løses uten skrevne regler. Imidlertid er det greit å ha noen skrevne regler som regulerer brukernes opptreden og hvordan eiendommen skal brukes.

[Husk: Husordensregler skaper trivsel.](#)

Vennlig hilsen
Styret i Hornet Borettslag



0. Info

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på den anviste oppstillingsplass. Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, andre stoffer eller sengeklær. Dører til inngang og fellesgarasje skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.

1. Alminnelige ordensregler

Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er gitt. Det er i andelseiers egen interesse å sørge for at alt husarbeid som utføres i egen leilighet eller i fellesrom, blir utført slik at det ikke sjenerer naboene. Det samme gjelder også for musikk, bruk av radio / TV. Mellom kl. 2200 og 0600 på hverdager skal det være ro i huset. Ved selskaps aftener bør nærmeste naboer underrettes på forhånd.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00 på hverdager.

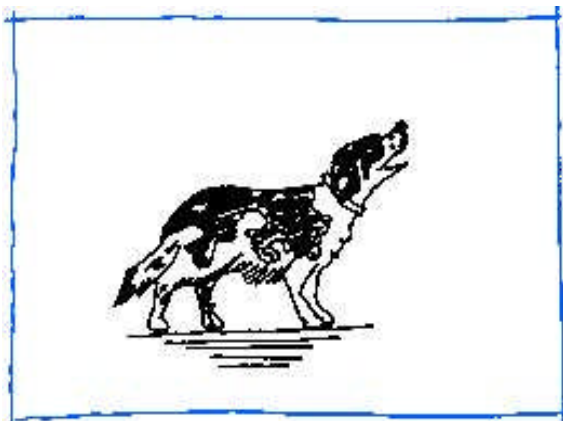
Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager. Lørdager kan arbeid foregå på dagtid frem til kl 2000. Søndager og helligdager skal det være absolutt ro i borettslaget.

Det skal ikke forekomme boring eller banking etter kl. 2000.

Ellers viser vi til lov om helligdager og helligdagsfred som regulerer arbeid og eller støy i helger og høytidsdager:

På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske, pinse- og julaften etter kl 1600 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.





3. Dyrehold

Det er ikke tillatt å anskaffe dyr, hund eller innekatt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke etter skriftlig søknad i henhold til vedtektene.

Det er ikke tillatt å lufte hund eller andre dyr på lekeplass.

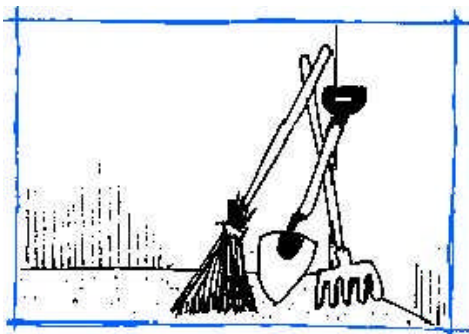
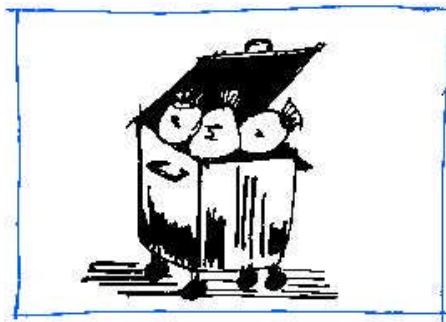
Katter skal kun holdes innendørs. Samtykke kan tilbakekalles dersom det viser seg at dyreholdet medfører ulempe for naboene.

Se egne regler for dyrehold lenger bak i dette hefte.

Spesielt pkt 5.

4. Boss

Bossjaktene skal bare brukes til tørt boss som pakkes forsvarlig. Det må ikke kastes løse lange gjenstander, brennende gjenstander, oljeavfall eller glass og spisse ting i sjaktene. Det skal opprettholdes god orden rundt nedkast. Det skal sorteres mellom papir, glass og restavfall. Papircontainer er plassert foran blokk A og bak blokk D. Må boss fjernes tilkommer det kr 500,- i avgift som betales av andelseier. Det er montert stativ for plastinnsamling ved siden av bossnedkast i fellesgarasjen. OBS: KUN PLAST. Glasscontainer er plassert ved Rema 1000.



5. Orden og Renhold

Det er beboernes ansvar å holde bod i fellesgarasje ren og ryddig. Det skal ikke plasseres gjenstander utenfor boden. Beboer plikter også å holde området rundt egen inngangsdør ryddig. Hornet borettslag har renholdsfirma som vasker trappehus og heis. Styret kan bestemme andre vaskeordninger.

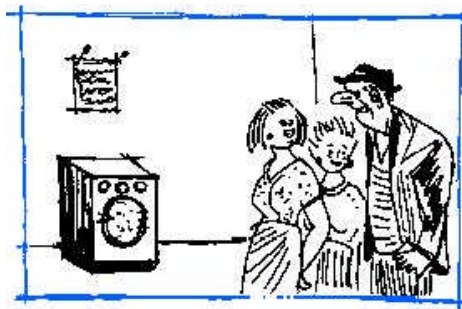
Forsiktighet må utvises – slik at man ved lek ikke ødelegger hus, beplantning, gjerder eller lignende. Alle henvendelser i forbindelse med skader, mangler,

og lignende i leiligheter og fellesrom skjer via tillitsvalgt som rapporterer dette videre til styret eller til styret direkte.

Sykler, ski, akebrett, barnevogner og lignende må kun plasseres i boder eller inne i egen leilighet, ikke i trappeoppganger eller avsats. Klær og fottøy skal ikke forefinnes i oppganger eller trappehus. Det er ikke tillatt med lek og unødig opphold i heis, avsats eller trappehus.

6. Tørring av tøy.

Så lenge det ikke er til sjenanse for naboer så kan tøy tørkes på egen veranda. Imidlertid skal det tas hensyn til andre og ikke henge tøy over kanten men på egnet tørkestativ. Tørring og lufting av tøy skal unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer eller veranda hvor man har naboer nedenunder.



7. Bad, wc og ledninger

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann i rør ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

8a. Bilplasser og garasjeanlegg

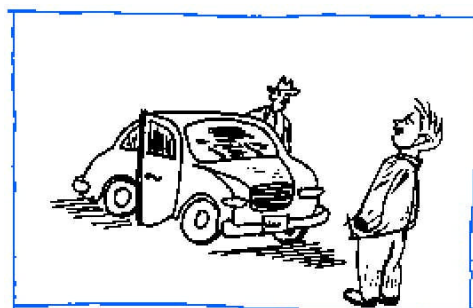
Alle skal parkere på egen eller lovlig leid parkeringsplass. Parkering og øvrig ferdsel med bil rundt boområdet, må kun skje på en forsvarlig måte i h.h.t. skilt og veimerkinger. Bilvask skal ikke forekomme i fellesgarasjen.

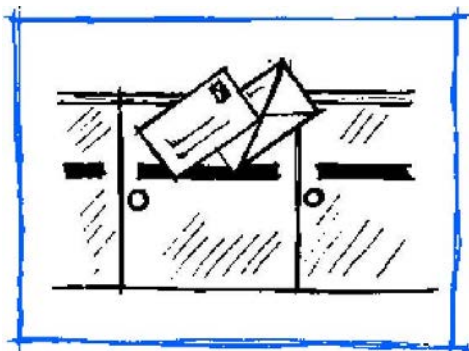
Det vil ikke være tillatt å langtidsparkere uregistrerte kjøretøyer i fellesgarasjen. En andelseier som ønsker å parkere et uregistrert kjøretøy skal skriftlig søke styret og oppgi plan for kjøretøyet og tiden de ønsker å ha kjøretøyet parkert. Maks tid et uregistrert kjøretøy kan stå i fellesgarasjen er 4 uker. Bil parkering tillates kun i garasjen og på oppmerkede felter på egen eller lovlig leid parkeringsplass. Garasjeplassen skal holdes ren og ryddet for gjenstander. Garasjeporten skal være låst når man forlater garasjen.

Garasjeplass skal ikke leies ut til andre enn andelseiere eller beboere som bor i borettslaget.

8b. Bilplasser og garasjeanlegg

Det tillates ikke å gjennomføre større reparasjoner på kjøretøyer i garasjen, slikt som medfører "verksted" lignende tilstander. Kun enkle greie reparasjoner som ferdigstilles på en dag/kveld. Oljeflekker og annet søl skal vaskes bort uten opphold (Bruk beskyttelse mot asfaltdekke). Bildeler skal ikke ligge på parkeringsplasser.





9. Meldinger og henvendelser

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



10. Generelt

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar. Ved fremleie av leilighet må søknad sendes til styret i borettslaget.

Husleielovens bestemmelser er til enhver tid gjeldende.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på verandaer i Hornet BRL.

Fellesrom skal ikke av noen beboere benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Styret

kan til enhver tid bestemme hva disse skal benyttes til.

Ytterdører i oppganger og fellesområder samt garasjeport skal være låst til enhver tid. Beboerne skal sjekke at dører / port går i lås etter dem. Dette gjelder også når gjester forlater borettslaget.

11. Orden på Tun og lekeplass:

Det er i alles interesse at orden og ryddighet er tilstede på tun, benker og bord samt på lekeplassen.

Husk:

Forlat plassen slik du selv ønsker å finne den.

12. Kjøring på tun:

Kjøring i gangveier på tunet til hornet borettslag tillates ikke.



13. Røyking og sneipekasting:

Det bør respekteres at ikke alle tåler røyk, derfor anmodes alle på det sterkeste og ikke røyke i trappehus og heis. Røyking i fellesgarasjen bør også unngås.

Kast ikke sneiper på lekeplass eller i gangveiene, putt dem i sluk.



14. Overtrødelse av ordensreglene kan bli ansett som brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget.



Regler for dyrehold i Hornet borettslag.

- Pkt 1.** Det er forbudt å holde hund eller inne katt uten godkjenning fra styret.
- Pkt 2.** Før hund eller inne katt anskaffes skal det sendes inn skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema er vedlagt. Søknaden vurderes så av styret.
- Pkt 2.2** Søknad om hold av tjenestehund behandles spesielt.
- Hund må føres til egnet sted for lufting. Ekskrementer fjernes omgående. Ekskrementer fra hund i hage eller veranda må også fjernes omgående. Det er ikke tillatt å la hund eller katt oppholde seg i sandkasser eller på lekeplasser. Det er ikke tillatt å lufte hund i fellesgarasje.
- Pkt 3.** Innen borettslaget er det absolutt båndtvang for hunder. Hundeeiere plikter å sette seg inn i Politi vedtektene for Bergen kommune, for så å følge disse.
- Pkt 4.** Hundeeier er ansvarlig dersom hunder luftes av barn. Barnet skal være i stand til å mestre hunden og eier skal forvisse seg om at barnet kan overholde reglene for dyrehold i borettslaget.
- Pkt 5.** Hunder må ikke være alene i leilighet hvis den bjeffer eller gneldrer. Hundeeier plikter å hindre vedvarende bjeffing.
- Pkt 6.** Katter må kun holdes innendørs og må ikke gjøre fra seg på altaner eller andre steder hvor det kan være til sjenanse.
- Pkt 7.** Styret har full anledning til, når som helst, å inndra godkjennelser eller forlange dyr fjernet, dersom ikke gjeldende regler blir overholdt
- Pkt 8.** Dyr uten godkjenning vil bli forlangt fjernet. Dersom eier ikke etterkommer dette, kan leieforholdet sies opp i samsvar med borettslagets vedtekter.



Søknad om dyrehold.

Til Styret i HORNET BORETTSLAG

Eliasmarken: ____/____ 20____

Jeg søker herved om å få holde hund / inne katt i Hornet Borettslag

Jeg er kjent med borettslagets regler for dyrehold og er innforstått med at disse regler og andre regler gitt av offentlig myndighet må overholdes. Jeg er også kjent med konsekvensene av brudd på ovennevnte regelverk.

Sign. søker: _____

Leilighets Nr: _____ Etg: _____ Oppgang: _____

Naboerklæringer: (Må ha vært forelagt nærmeste naboer.)

Vi har ingenting imot at søker får holde Hund / Katt i borettslaget.

Leilh. nr:	Signaturer.	Leilh. nr:	Signaturer.

Vi har noe imot at søker får holde Hund / Katt i borettslaget.

Leilh. nr:	Signaturer.	Leilh. nr:	Signaturer.



Bestilling av nøkler.

Eliassen den ____ / ____ 20____

Leilighet nr.: _____

Andels eiers navn: _____
Bruk BLOKK bokstaver

Adresse: Eliassen _____

Nøkkel nr.: _____

Som andelseier bestiller jeg herved følgende nøkler / lås sylindere:

_____ Stk. Nøkkel

_____ Stk. Dør sylinder

_____ Stk. Postkasse sylinder

Priser: System nøkkel kr 300.- (Forbehold om prisøkning)
Sylinder pris: Gjeldende pris fra produsent

Fjernstyring til garasje: Gjeldende pris.

Underskrift andelseier



Kontakt:

Styreleder
Tlf: 481 14 359
E-post: styreleder@hornet-brl.no

Kontaktpersoner:

Drift og vedlikehold: tlf. nr. 481 14 359

Åpent kontor.

Husk at styrekontoret er åpent annenhver mandag fra kl. 1730 til 1800

Tjenester som ikke inngår i husleien:

Innlåsning.

Dette er en tjeneste som ikke inngår i husleien, skal dette gjøres så vil det bli krevd et gebyr på kr 250.- i arbeidstiden.

Staking av tette toalett / avløp.

Skal dette utføres, må det bestilles tjeneste og betales av den enkelte beboer.

Andre tjenester.

Er det noe som klart ikke er borettslagets ansvar vil dette koste kr.300 pr time med hjelp fra styremedlem. Bestilles det hjelp utenfra betaler beboer det dette koster.

Satser for utrykning av vakthavende styremedlem for beboere som krever hjelp:

Ukedager etter arbeidstid: kr 500,- Helg: kr 750,-

Bossfjerning: Må styret fjerne boss som beboere har plassert i oppganger vil beboer bli belastet med kr 500 i avgift for dette.

E-Post: styret@hornet-brl.no

Vedtekter

for

HORNET BORETTSLAG - org. nr 991 633 316

tilknyttet

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG - org. nr 946 450 197

vedtatt på stiftelsesmøte (konstituerende generalforsamling) den 23.august 2007.

Endret etter ekstraordinær generalforsamling 22 juni 2009.

Endret etter generalforsamling 4.mai 2010.

Endret etter generalforsamling 25. mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,- fem tusen.

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

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

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

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 pkt. 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.

¹ Vedlegg A: § 4-2. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektena

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og demest 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 § 3².

(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 pkt. 3-2, jf borettslagslovens § 4-15³ første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

² Vedlegg B: Jfr. lov 4.juli 1991 nr. 47 § 95. Lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører.

³ Vedlegg C: § 4-15. *Frist for og gjøre forkjøpsretten gjeldende*

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

4-2 Bruksoverlating

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (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 §§ 5-13⁴ og 5-15⁵.

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

(9) **Kjøle-fryseskap med isbitmaskin .**

Andelseier/beboer i Hornet Borettslag som har- eller som skal anskaffe kjøle-fryseskap med isbitmaskin skal:

Sørge for at montering av VVS tilkoblinger og slanger til denne type skap er/blir utført av autorisert firma/forhandler. Det skal monteres vannlås på tilførselsslange. I rom uten sluk skal det under kjøle-/fryseskapet være vannsamlekar eller vannalarm. Andelshavere som allerede har montert kjøle- fryseskap med isbitmaskin og som ikke har benyttet autorisert firma/ forhandler kan imidlertid få dette godkjent ved å be autorisert firma komme og foreta kontroll og gi skriftlig godkjenning av innstalleringen i henhold til Hornet brl. sine krav.

Hvis skade oppstår:

Andelseier/beboer må fremlegge dokumentasjon på at ovenstående arbeid er utført / godkjent av autorisert firma/forhandler. Videre at nødvendig sikkerhet var ivarettatt og i bruk på skadetidspunkt. Kan ikke dokumentasjon fremlegges vil beboer måtte påregne å være økonomisk ansvarlig for hele skadeomfanget i egen leilighet, øvrige leiligheter samt eventuelle skader i fellesområdet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18⁶.

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

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22⁷ første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

⁴ Vedlegg D: § 5-13. Andelseigarens skadebotansvar i høve til laget

⁵ Vedlegg E: § 5-15. Skadebotansvar i høve til andre andelseigarar

⁶ Vedlegg F: § 5-18. Skadebotansvar for laget og bakre ledd

⁷ Vedlegg G: § 5-22. Salspålegg frå laget

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13⁸.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. (Ref. 2003-06-06 nr 39: Lov om burettslag (burettslagslova) § 8.1⁹)

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. 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) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2¹⁰ andre ledd,

⁸ Vedlegg H: Lov om tvangsfullbyrdelse. Kapittel 13. Tvangsfullbyrdelse av krav på annet enn penger

⁹ Vedlegg I: § 8-1. Styre

¹⁰ Vedlegg J: 3-2. Endring av talet på andelar

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer 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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbo generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre 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 pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget.

Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22¹¹ og 5-23¹².

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 § 7-12¹³:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39¹⁴, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Tildeling av handikaptilpasset garasje plass / parkeringsplass (HC-plass)

Styret i borettslaget har myndighet til å omfordele HC-plasser i laget som ikke benyttes av handikappet beboer dersom dette er nødvendig for å møte annen andelseier eller dennes husstands behov for slik HC-plass.

Den som får omfordelt/mister sin HC-plass skal i stede tildeles en normal garasje/parkeringsplass.

Om behovet for HC-plass foreligger avgjøres ut fra medisinskfaglige kriterier ved legeerklæring.

* * *

¹¹ Vedlegg K: § 5-22. Salspålegg frå laget

¹² Vedlegg L: § 5-23. Fråviking

¹³ Vedlegg M: § 7-12. Vedtektsveto

¹⁴ 2003-06-06 nr 39: Lov om burettslag (burettslagslova).

Vedlegg A:

§ 4-2. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektene

(1) Desse kan til saman eige andel eller andelar som gir rett til minst ein bustad og opp til ti prosent av bustadene i lag med fem eller fleire andelar:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir leidd og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftingar som har til føremål å skaffe bustader og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte.

Vedlegg B:

Jfr. lov 4.juli 1991 nr. 47 § 95. Lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører.

§ 3. Dersom husstandsfellesskapet oppløses på annan måte enn ved død, kan én av partene, når sterke grunner taler for det, få følgende rettigheter til deres felles hjem:

1. rett til å tre inn i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt, selv om kontrakten eller avtalen er opprettet i en annen av partenes navn,
2. rett til å løse inn andel, aksje eller obligasjon som tilhører en annen av partene og som retten til felles bolig er knyttet til,
3. rett til å overta boligeiendom eller andel av boligeiendom som tilhører en annen av partene og som utelukkende eller hovedsakelig har tjent til felles bolig, hvis ikke den andre har odelsrett til eiendommen, eller den er ervervet fra hans eller hennes slekt ved arv eller gave, og
4. rett til å overta eller tre inn i andel av vanlig innbo.

Når særlige grunner taler for det, kan en av partene få bruksrett til bolig som er nevnt i første ledd nr. 2 eller 3. Dette gjelder selv om den andre parten har odelsrett til eiendommen, eller den er ervervet fra hans eller hennes slekt ved arv eller gave.

Var det flere enn to som bodde sammen, kan rett etter første eller annet ledd gis til én eller til flere sammen.

Om oppgjør og skiftetakst gjelder ekteskapsloven §§ 69 første ledd og annet ledd annet punktum og 70 annet og fjerde ledd og skifteloven § 125 tilsvarende. Endret ved lov 11.juni 1993 nr. 82.

Vedlegg C:

§ 4-15. Frist for og gjere forkjøpsretten gjeldande

(1) Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande er tjue dagar frå laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom laget har fått skriftleg førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar, og varselet er kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at andelen har skifta eigar.

(2) Med kvardagar er meint alle dagar utanom sundagar og andre helgedagar, laurdagar og 1. og 17. mai.

(3) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.

Vedlegg D:

§ 5-13. Andelseigarens skadebotansvar i høve til laget

(1) Laget kan krevje skadebot for tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-12. Det gjeld likevel ikkje så langt andelseigaren godtgjer at mishaldet kom av ei hindring utafor andelseigarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at andelseigaren skulle ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at andelseigaren skulle ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

(2) Ligg årsaka til mishaldet hos ein tredjeperson som andelseigaren har gitt i oppdrag heilt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseigaren fri for ansvar berre dersom tredjepersonen òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

(3) For tap som følgje av at bruken av eigedommen eller delar av eigedommen blir avbroten, kan laget berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på andelseigarens side.

(4) Andelseigaren svarar berre for tap som ein rimeleg kunne rekne med som ei mogleg følgje av mishaldet. Forsømer laget å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må laget sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

(5) Ansaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for andelseigaren. Ved vurderinga skal ein leggje vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

Vedlegg E:

§ 5-15. Skadebotansvar i høve til andre andelseigarar

(1) Dersom andre andelseigarar lir tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-12, kan dei krevje skadebot av andelseigaren etter § 5-13 første ledd om ikkje tapet er omfatta av skadebotkrav frå laget.

(2) For indirekte tap kan dei andre andelseigarane berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på andelseigarens side. Som indirekte tap blir rekna

1. tap i næring,
2. tap som følgje av avbrot i bruken av eigedommen eller delar av eigedommen, men ikkje kostnader med nødvendig innlosjering for andelseigaren eller annan brukar av bustaden,
3. tap som følgje av skade på anna enn bustad og vanleg tilhøyrsløse til bustad.

(3) Føresegnene i § 5-13 andre, fjerde og femte ledd og § 5-14 gjeld tilsvarande.

Vedlegg F:

§ 5-18. Skadebotansvar for laget og bakre ledd

(1) Andelseigaren kan krevje skadebot for tap som følgje av at laget ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-17. Føresegnene i § 5-13 første, andre, fjerde og femte ledd og § 5-14 gjeld tilsvarande.

(2) For indirekte tap kan andelseigaren berre krevje skadebot dersom mishaldet kjem av feil eller forsøming på lagets side. Som indirekte tap blir rekna

1. tap i næring,
2. tap som følgje av avbrot i bruken av eigedommen eller delar av eigedommen, men ikkje kostnader med nødvendig innlosjering for andelseigaren eller annan brukar av bustaden,
3. tap som følgje av skade på anna enn bustad og vanleg tilhøyrsløst til bustad.

Vedlegg G:

§ 5-22. Salspålegg frå laget

(1) Dersom ein andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i tilfelle der det kan krevjast fråviking etter § 5-23 første ledd. Åtvaring skal vere gitt skriftleg og opplyse om at vesentleg mishald vil gi laget rett til å krevje andelen seld. Pålegg om sal skal vere gitt skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke.

(2) Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter § 4-8 andre ledd.

Vedlegg H:

1992-06-26 nr 86: Lov om tvangsfullbyrdelse. Kapittel 13. Tvangsfullbyrdelse av krav på annet enn pengar

I. Begjæring om tvangsfullbyrdelse

§ 13-1. Innledning

Den som har et krav som går ut på annet enn betaling av pengar, kan begjære tvangsfullbyrdelse etter dette kapitlet når det foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag.

§ 13-2. Tvangsgrunnlag

Grunnlag for fullbyrdelse etter dette kapitlet er de alminnelige tvangsgrunnlagene og forhold som er tvangsgrunnlag etter særlig lovbestemmelse.

Særlig tvangsgrunnlag for utlevering av løsøre er dessuten:

- (a) Skriftlig avtale om leie som inneholder vedtagelse av at utlevering kan kreves når leien ikke blir betalt. Det skal gå fram av varselet etter § 4-18 at utlevering kan unngås dersom leien med renter, utenrettslige inndrivingskostnader, sakskostnader og forfalt leie fram til betalingstidspunktet blir betalt før fullbyrdelsen gjennomføres.
- (b) Skriftlig avtale om leie for en bestemt tid som inneholder vedtakelse av at utlevering kan kreves når leietiden er løpt ut.

Særlig tvangsgrunnlag for fravikelse av fast eiendom er dessuten:

- (a) Skriftlig avtale om leie som inneholder vedtagelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leien ikke blir betalt. Det skal gå fram av varselet etter § 4-18 at tvangsfullbyrdelse kan unngås dersom leien med renter, utenrettslige inndrivingskostnader, sakskostnader og forfalt leie fram til betalingstidspunktet blir betalt før fullbyrdelsen gjennomføres.

- (b) Skriftlig avtale om leie for en bestemt tid som inneholder vedtakelse av at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut.
- (c) Oppsigelse i leieforhold etter husleieloven, når oppsigelsen fyller vilkårene i husleieloven § 9-7 og leieren ikke har protestert skriftlig til utleieren mot oppsigelsen etter § 9-8 innen fristen på én måned, eller når utleieren har reist sak mot leieren og retten ikke har satt oppsigelsen til side.
- (d) Heving av leieforhold etter husleieloven, når det foreligger forhold som gjør det åpenbart at utleieren hadde adgang til å heve leieavtalen.
- (e) I andre leie- og besittelsesforhold enn etter husleieloven: forhold som gjør det åpenbart at saksøkte ikke har rett til å besitte eiendommen.

Bokstavene a til d gjelder ikke i festeforhold.

Endret ved lover 26 mars 1999 nr. 17 (i kraft 1 jan 2000 iflg. res. 26 mars 1999 nr. 248), 28 april 2000 nr. 34 (i kraft 1 juli 2000 iflg. res. 28 april 2000 nr. 366), 4 mai 2001 nr. 16.

§ 13-3. Kompetent namsmyndighet

Begjæring om utlevering av løsøre eller verdipapir skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor formuesgodet er. Dersom utlevering begjæres på grunnlag av et utenlandsk tvangsgrunnlag som nevnt i § 4-1 annet ledd bokstav f til h, gjelder § 7-3 tredje ledd tilsvarende.

Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen er. Når tvangsfullbyrdelse blir begjært etter tvangsgrunnlag som nevnt i første ledd annet punktum og i § 13-2 tredje ledd bokstav d og e, skal begjæringen settes fram for tingretten. Saksøkeren kan i så fall overfor tingretten også påberope andre tvangsgrunnlag for fravikelsen.

Begjæring om tvangsfullbyrdelse av andre krav settes fram for tingretten i det distrikt hvor saksøkte har alminnelig verneting. Begjæringen kan også settes fram for tingretten i det distrikt hvor det formuesgodet eller den gjenstand finnes som fullbyrdelsen gjelder.

Endret ved lover 27 nov 1992 nr. 110 (i kraft 1 jan 1994), 30 aug. 2002 nr. 67 (i kraft 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug. 2002 nr. 938), 17.juni 2005 nr. 90(i kraft 1 jan 2008 iflg. res.26 jan 2007 nr.88)som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

§ 13-4. Hvem begjæringen skal rettes mot

Begjæringen om tvangsfullbyrdelse skal rettes mot den som handleplikten, tåleplikten eller unnlatelsesplikten hviler på.

§ 13-5. Kumulasjon

Saksøkeren kan i samme begjæring kreve tvangsfullbyrdelse av flere krav mot samme saksøkte dersom fullbyrdsesmåten er den samme og kravene kan fullbyrdes hos samme namsmyndighet. Det kan i samme begjæring kreves tvangsfullbyrdelse av et krav mot flere saksøkte når de er forpliktet i fellesskap og det kan begjæres tvangsfullbyrdelse mot alle hos samme namsmyndighet.

§ 13-6. Foreleggelse av begjæringen

Finner namsmyndigheten at begjæringen kan tas til følge, skal begjæringen meddeles saksøkte med oppfordring om innen to uker å uttale seg om forhold av betydning for gjennomføringen av tvangsfullbyrdelsen. Saksøkte skal samtidig gjøres oppmerksom på hvilke kostnader som er påløpt, og at ytterligere kostnader vil påløpe om fullbyrdelsen blir gjennomført. Det skal opplyses at fullbyrdelsen kan unngås ved at kravet blir oppfylt innen fristen etter første punktum, eller når fullbyrdelsen er begjært etter § 13-2 annet ledd bokstav a eller tredje ledd bokstav a, ved at leien med renter, utenrettslige inndrivingskostnader, saks kostnader og forfalt leie fram til betalingstidspunktet blir betalt innen fristen. Finner namsmyndigheten grunn til det, kan det i saker om utlevering samtidig opplyses om tid og sted for utleveringsforretningen.

Ved begjæring om fravikelse av fast eiendom som tjener som bolig for saksøktes ektefelle, skal også ektefellen underrettes om fristen etter første ledd. Det samme gjelder annen myndig person i saksøktes husstand som namsmyndigheten kjenner til.

Ved begjæring om fravikelse av fast eiendom bør namsmyndigheten varsle sosialkontoret når det er grunn til det.

Vil fullbyrdelsen ellers bli vesentlig vanskeliggjort, kan meddelelse som nevnt i første og annet ledd unnlates.

Endret ved lover 28 april 2000 nr. 34 (i kraft 1 juli 2000 iflg. res. 28 april 2000 nr. 366), 15 juni 2001 nr. 60 (i kraft 1 juli 2001 iflg. res. 15 juni 2001 nr. 618).

§ 13-7. *Beslutning om tvangsfullbyrdelse*

Når den eller de som er varslet etter § 13-6 har uttalt seg eller fristen er løpt ut, avgjør namsmyndigheten om tvangsfullbyrdelsen skal gjennomføres. Treffes avgjørelsen av retten, skal det skje ved kjennelse.

Har retten besluttet fullbyrdelse, sendes saken til namsmannen dersom denne skal gjennomføre fullbyrdelsen. Gjennomføringen kan overlates til namsmannen i et hvilket som helst distrikt.

Endret ved lov 30 aug. 2002 nr. 67 (i kraft 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug. 2002 nr. 938).

II. Utlevering av løsøre og verdipapirer

§ 13-8. *Fullbyrdelsesmåte*

Utlevering av en bestemt løsøregjenstand eller et verdipapir, eller av en viss mengde løsøregjenstander eller verdipapirer av en bestemt art, skjer ved at namsmannen tar det som skal leveres fra saksøkte og leverer det til saksøkeren. Dersom det kommer inn flere begjæringer om utlevering av løsøre eller verdipapirer bestemt etter sin art, gjelder § 7-8 tilsvarende.

Dersom en bestemt løsøregjenstand eller et verdipapir ikke finnes i saksøktes besittelse, og saksøkte ikke gjør sannsynlig at oppfyllelse er umulig, skal namsmannen underrette saksøkeren om at denne innen en frist fastsatt av namsmannen kan begjære at saksøkte pålegges en løpende mulkt for å fremtvinge utlevering. Begjærer saksøkeren det innen fristen, skal namsmannen sende saken til tingretten, som ved kjennelse kan pålegge saksøkte en løpende mulkt for hver dag eller uke som går uten at gjenstanden blir utlevert. Oversitter saksøkeren fristen eller underretter saksøkeren namsmannen om at løpende mulkt ikke vil bli begjært, skal namsmannen heve saken.

Mulkten tilfaller statskassen og skal betales til namsmannen. Tvangsmulkten inndrives etter reglene i denne loven om inndrivning av pengekrav etter begjæring av saksøkeren. Den kan ikke inndrives for mer enn åtte uker om gangen. Lar saksøkeren det gå lengre tid med inndrivningen, løper ingen videre mulkt før den påløpte mulkten er betalt eller det er tatt utlegg for den.

Når saksøkte godtgjør at utleveringskravet er oppfylt, eller sannsynliggjør at det er umulig å oppfylle kravet, skal retten på saksøktes begjæring stanse inndrivningen av mulkten og oppheve utlegg som måtte være gitt. Dette gjelder bare mulkt som er påløpt etter oppfyllelsen eller etter at hindringen er inntrådt.

Kongen kan i særlige tilfeller ettergi påløpt mulkt.

Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (i kraft 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

§ 13-9. *Tredjepersons eiendomsrett*

Løsøregjenstander og verdipapirer som befinner seg hos saksøkte og som er bestemt betegnet i tvangsgrunnlaget, skal utleveres selv om en tredjeperson er eier.

Er gjenstanden for utleveringen bestemt etter sin art, skal den ikke utleveres hvis tredjepersons påstand om å være eier blir godtgjort med det samme, eller hvis den da blir sannsynliggjort og beviset etter en kort utsettelse blir gjort fullstendig.

§ 13-10. *Varsel om forretningen*

Namsmannen skal gi saksøkte meddelelse om tid og sted for forretningen. Meddelelse kan unnlates dersom tvangsfullbyrdelsen ellers vil bli vesentlig vanskeliggjort. Saksøkeren skal gis meddelelse dersom vedkommende blir pålagt å være til stede eller har bedt om å bli varslet.

III. Fravikelse av fast eiendom

§ 13-11. Fullbyrdelsesmåte

Fravikelse av fast eiendom skjer ved at namsmannen fjerner de personer eller det løsøre som skal fjernes fra eiendommen. For løsøre som ikke er av personlig karakter eller vanlig innbo, gjelder § 13-14 tilsvarende.

Dersom det ikke er mulig å overgi løsøret til saksøkte eller til noen på saksøktes vegne, sørger namsmannen for transport og oppbevaring. Vil det medføre uforholdsmessige vansker eller kostnader å flytte løsøret, kan namsmannen beslutte at det foreløpig skal oppbevares på eiendommen. Rent skrot kan kastes umiddelbart.

Namsmannen gir så vidt mulig saksøkte og de som namsmannen vet er interessert i løsøret, underretning om hvor løsøret er og oppfordring til å hente det mot å betale kostnadene ved transporten og oppbevaringen. Dersom løsøret er unntatt fra utlegg eller kan kreves unntatt, har saksøkte rett til å hente det uten å betale noe for transport og oppbevaring hvis henting skjer innen to uker etter underretningen.

Blir løsøret tross gjentatte oppfordringer ikke hentet innen den frist som namsmannen setter, kan namsmannen selge løsøret til dekning av kostnadene. Løsøret kan kastes dersom salg vil medføre kostnader som vil overstige det som kommer inn ved salget. Personlige dokumenter og oppbevares likevel i rimelig utstrekning.

§ 13-12. Varsel om forretning

Namsmannen skal gi partene meddelelse om tid og sted for forretningen. Meddelelse til saksøkte kan unnlates dersom tvangsfullbyrdelsen ellers vil bli vesentlig vanskeliggjort.

IV. Sikkerhetsstillelse

§ 13-13. Fullbyrdelsesmåte

Tvangsfullbyrdelse av krav om sikkerhetsstillelse skjer ved at saksøkte ved kjennelse blir pålagt å stille sikkerhet for kravet. Dersom sikkerhet ikke blir stilt innen oppfyllelsesfristen, kan saksøkeren kreve utlegg for beløpet.

V. Andre handleplikter

§ 13-14. Fullbyrdelsesmåte

Tvangsfullbyrdelse av andre handleplikter enn de som er nevnt i §§ 13-8, 13-11 og 13-13, skjer ved at tingretten ved kjennelse enten gir saksøkeren rett til å utføre handlingen, eller bestemmer at namsmyndigheten selv skal utføre den, eller pålegger saksøkte en løpende mulkt for hver dag eller uke som går uten at handleplikten blir oppfylt.

Blir oppfyllelsen gjennomført ved at saksøkeren eller namsmyndigheten selv utfører den handling som saksøkte plikter å utføre, svarer saksøkte for utgiftene. Retten kan ved kjennelse pålegge saksøkte å betale de sannsynlige kostnader forskuddsvis. Etter utførelsen kan retten på samme måte i tilfelle bestemme hva saksøkeren skal betale tilbake. Blir saksøkeren gitt rett til å utføre handlingen og saksøkte eller noen annen gjør motstand, kan saksøkeren kreve hjelp hos namsmannen.

Blir oppfyllelsen søkt fremtvunget ved mulkt, gjelder § 13-8 tredje til femte ledd tilsvarende.

Løpende mulkt kan ikke anvendes for å fremtvinge tjeneste i arbeidsforhold eller for å tvinge noen til å motta en som er ansatt i slik tjeneste.

Endret ved lov 30. aug. 2002 nr. 67 (i kraft 1. jan 2003 iflg. res. 30. aug. 2002 nr. 938).

§ 13-15. Varsel om forretning

Namsmyndigheten skal gi saksøkte meddelelse om tid og sted for en forretning for gjennomføring. Meddelelse kan unnlates dersom tvangsfullbyrdelsen ellers vil bli vesentlig vanskeliggjort. Saksøkeren skal gis meddelelse dersom vedkommende blir pålagt å være til stede eller har bedt om å bli varslet.

VI. Unnlattelses- og tåleplikter

§ 13-16. Fullbyrdelsesmåte

Tvangsfullbyrdelse av unnlatelses- og tåleplikter skjer ved at saksøkte ved kjennelse blir pålagt å stille sikkerhet for den skade som vil bli voldt hvis saksøkte også i fremtiden handler mot sin plikt. Retten fastsetter i kjennelsen hvor lenge pålegget om sikkerhetsstillelse skal gjelde.

Har saksøkte forårsaket en forandring som strider mot saksøkerens rett, kan den tidligere tilstand søkes gjenopprettet etter bestemmelsene i § 13-14.

Endret ved lov 30. aug. 2002 nr. 67 (i kraft 1. jan 2003 iflg. res. 30. aug. 2002 nr. 938).

Vedlegg I:

§ 8-1. Styre

Laget skal ha eit styre. Styret skal ha minst tre medlemmer. Berre myndige personar kan vere styremedlemmer.

§ 8-2. Val av styremedlemmer

(1) Generalforsamlinga skal velje styremedlemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Det kan fastsetjast i vedtektene at eit bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, skal velje ein av styremedlemmene, men eit fleirtal skal alltid veljast av generalforsamlinga i burettslaget.

(2) Generalforsamlinga kan velje varamedlemmer til styret. Vedtektene kan ha nærare føresegnar om dette.

Vedlegg J:

3-2. Endring av talet på andelar

(1) Det skal vere knytt ein andel til kvar av bustadene som er med i byggje- og finansieringsplanen, bortsett frå bustader som skal leigast ut.

(2) Styret kan vedta å auke talet på bustader eller knyte andelar til bustader som før har vore brukte eller tenkt brukte til utleige. Vedtaket krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal. Pålydande på dei nye andelane og over- eller underkurs ved innbetaling skal gå fram av vedtaket.

(3) Styret kan gjere avtale med ein eller fleire andelseigarar om innløyising av andel. Avtalen skal opplyse om innløyisingssummen og krev samtykke frå generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal.

(4) Styret kan godkjenne samanslåing av andelar i samband med samanslåing av bustader.

(5) Talet på andelar kan ikkje endrast til berre ein. Er det berre ein bustad igjen i laget, skal laget reknast som oppløyst, og andelseigaren eller andelseigarane som har retten til bustaden, får personleg ansvar for skyldnadene.

Vedlegg K:

§ 5-22. Salspålegg frå laget

(1) Dersom ein andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i tilfelle der det kan krevjast fråviking etter § 5-23 første ledd. Åtvaring skal

vere gitt skriftleg og opplyse om at vesentleg mishald vil gi laget rett til å krevje andelen seld. Pålegg om sal skal vere gitt skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke.

(2) Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan laget krevje andelen seld etter § 4-8 andre ledd.

Vedlegg L:

§ 5-23. Fråviking

(1) Oppfører andelseigaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking kan setjast fram tidlegast samtidig med at det blir gitt pålegg etter § 5-22 om sal. Kravsmålet skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følgje utan behandling ved allmennprosess.

(2) Krav på dekning av felleskostnader som fell på andelen, er omfatta av panteretten etter § 5-20 utan omsyn til om andelseigaren heftar for kravet.

Endra med lov 21 Des 2007 nr. 127 (i kraft 1 jan 2008).

Vedlegg M:

§ 7-12. Vedtektsveto

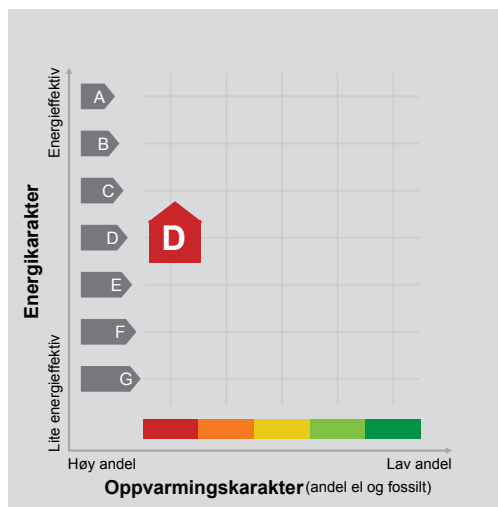
Med tilslutning frå alle andelseigarar kan det fastsetjast i vedtektene at ein tredjeperson skal godkjenne endring av desse vedtektsføresegnene for at endringa skal vere gyldig

1. føresegn som gjeld vilkår for å vere andelseigar i laget,
2. føresegn om forkjopsrett til andel i laget,
3. føresegn om pris ved overføring av andel,
4. føresegn etter leddet her om godkjenning av vedtektsendring.

ENERGIATTEST



Adresse	Eliaskirken 2A
Postnummer	5164
Sted	LAKSEVAG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	1109
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23657414
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-139606
Dato	24.06.2025



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

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

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

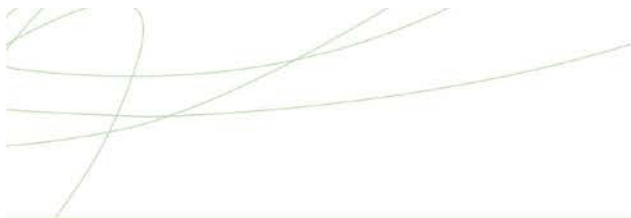
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 6 121 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 121 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2008
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 44
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Nabolagsprofil

Eliasmarken 2B - Nabolaget Nygårdslie/Eliasmarken - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nygårdslie Linje 85	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 6 km
Bergen Flesland	15 min

Skoler

Nygårdslie skole (1-7 kl.) 279 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Holen skole (1-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	17 min 1.3 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	6 min 2.9 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	4 min 0.3 km

Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Nygård	3 min
Laksevåg og Bergen maritime VGS -...	5 min

«5 min fra Bergen sentrum med buss. Det går buss fra alle kanter hele tiden. Rema 1000 2 min unna å gå. Bor rett ved 2 av byfjellene Lyderhorn og Damsgårdsfjellet, masse turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

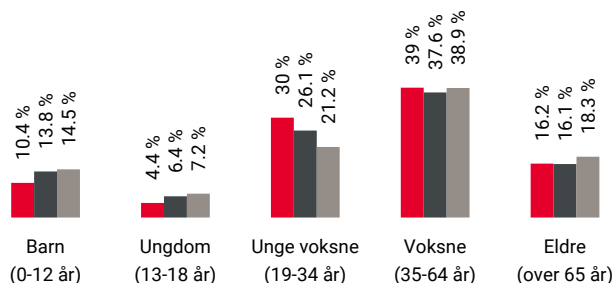
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdslie/Eliasmarken	1 210	683
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valheim barnehage (0-5 år) 128 barn	5 min 0.4 km
Preg barnehager Lyngbø (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Nygård barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Nygård Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Laksevåg Senter	18 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



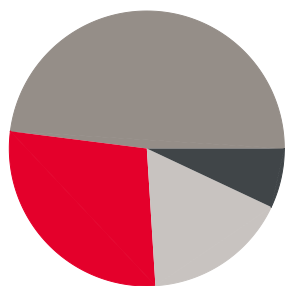
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽	Laksevåg idrettshall	2 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	0.1 km	
⚽	Nygårdslie skole	3 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
🚴	MOVA Laksevåg	14 min	🚶
🚴	Energi Treningssenter	18 min	🚶

Boligmasse



28% enebolig
7% rekkehus
48% blokk
17% annet

«Det er rolig, bussforbindelsene til sentrum er bra og turmulighetene er variert og gode.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Laksevåg Senter

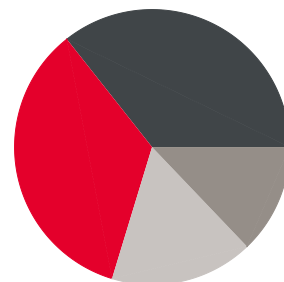
18 min 🚶



Apotek 1 Laksevåg

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
36% 6-12 år
13% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



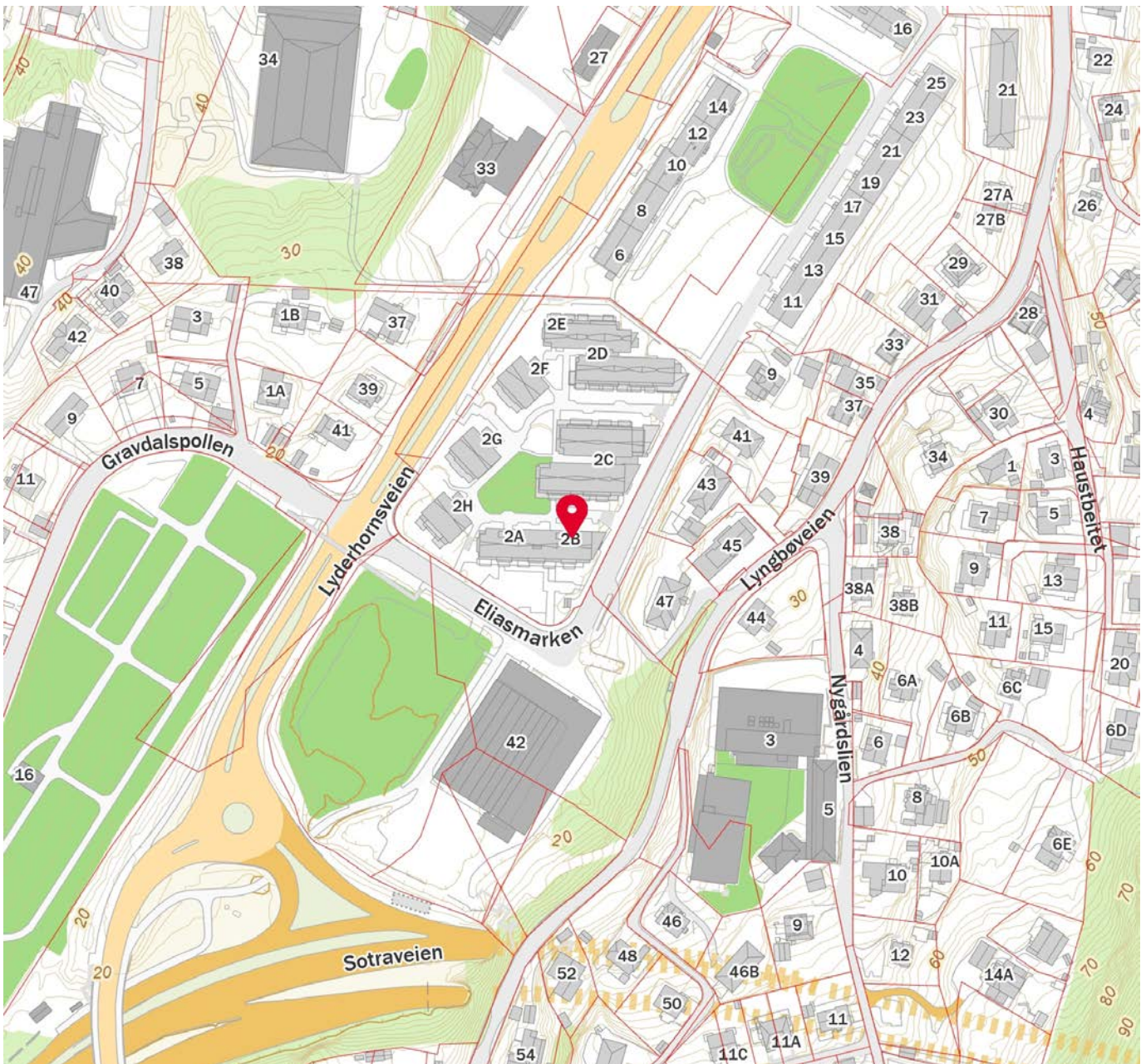
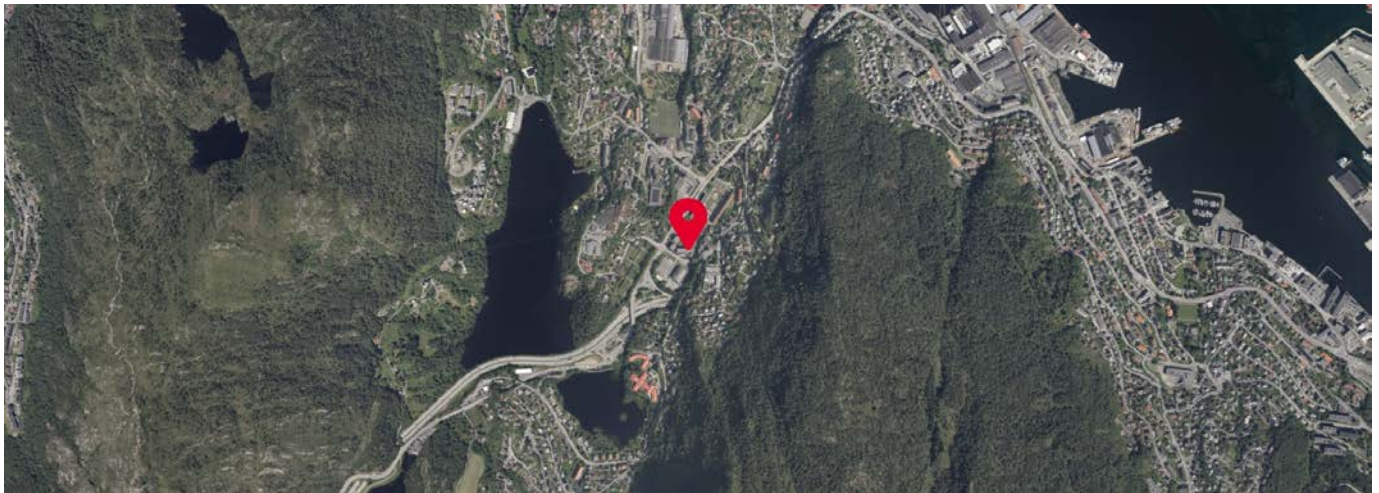
0%

55%

Nygårdslie/Eliasmarken
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Eliasmarken 2B
5164 LAKSEVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske

Telefon: 454 65 830
E-post: victoria.giske@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre