# Tilstandsrapport

Leilighet

Eliasmarken 2 G, 5164 LAKSEVÅG

BERGEN kommune

gnr. 149, bnr. 1109

Andelsnummer 93

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²**



**Befaringsdato:** 16.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1655 **Eiendomsverdi ref nr:** IF1640

**Foretak:** KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

**Rapportansvarlig**

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av tre og betong konstruksjoner.
Utvendig fasade har fasadeplater og felt med kledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms andelsleilighet.
Beliggende i 3. etasje.
Oppført i 2007.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.
Tilhørende garasjeplass til leiligheten.

Rombeskrivelse
Entre (4,8 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bod (3 kvm).
Belegg på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bad (6,2 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varme i gulv.
Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Stue/Kjøkken (26,6 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av kompositt.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
-Frys/kjøleskap.

Soverom (14,4 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitetl:
- Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
200 liters varmtvannstank fra 2022.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

### Leilighet

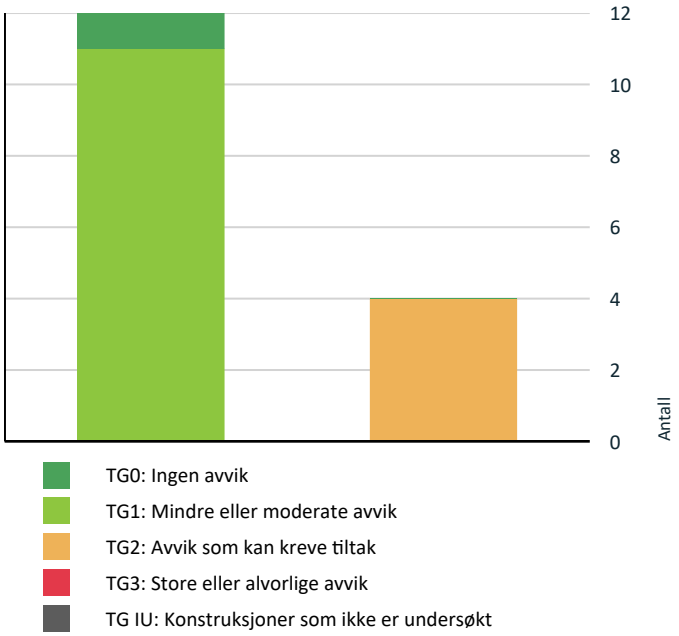
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
2007

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer av tre og alukarm med 2-lags isolerglass.
Fremstår i ok stand med normal slitasje i henhold til alder.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dør/vindu - Generelt

**Beskrivelse**

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

### TG 1 Balkong-/terrassedør

**Beskrivelse**

Dører av tre med 2-lags isolerglass.
Funksjon ok v/befaring med normal slitasje i henhold til alder.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Entrédør

**Beskrivelse**

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).
Ok stand med normal bruksfunksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang til balkong på ca 17,4 kvm.
Det er etablert terrasserbord av kompositt el. over betongdekke, noe estetiske avvik i form av sår og oppbuling i skjøter, ellers ok stand.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad (6,2 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varme i gulv.

Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon forelå ved ferdigattest, ikke fremvist.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand i henhold til alder.
Rommet fungerer med dagens tilstand.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater er kontrollert, følgende ble registrert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Sprekt flis på vegg v/opplegg for vaskemaskin.
Tegn til sjattering av flis i dusjsonen (riss i glasur).
Slitasje i flisefuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket. Knust flis er utenfor dusjsonen og er ikke utsatt for vann, anbefales likevel å holde under oppsyn.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

Rommet har 2 stk sluk.
Sluk v/dusj:
- 12-15 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 25 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Sluk v/bereder:
- 11 mm fall målt badegulv v/dør til sluk.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt ned mot 12mm.

Det ble registrert tegn til bom under flis, bom under flis skyldes manglende vedheft under flis, noe som øker risiko for sprekk i flis ved støtskade eller at flis løsner.

Noe slitasje i flisefuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig tegn til membran i sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det var ikke mulig å kontrolle om membran var ført under klemring.

**Konsekvens/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.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inventar er kontrollet, ingen synlige avvik registert.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft til badet i dør.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra soverom, det ble ikke registrert unormale forhold.
Oppbygging var av stål stender og gips, måling i gips er mer en indikasjon, da det det ikke gir like resultater som treverk.

Det ga ikke utslag på fukt, vekt% målt til 6% og ingen synlige fuktmerker registrert.

# KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Stue/Kjøkken (26,6 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av kompositt.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
-Frys/kjøleskap.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksfunksjon og normal slitasje i henhold til alder, noe slitt/løsnet laminering på enkelte fronter og skjevhet i hengsler på frys/kjøleskap.

MRK:
Det er ikke montert vannsensor eller komfyrvakt på kjøkkenet, dette var ikke krav ved byggeår, men anbefales likevel.

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er avtrekk via balansert anlegg.
Funksjon ok v/befaring.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i entre, utløp for drensrør til bad.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier informerer om at det ble utført service og rens av anlegget i 2025 av Proventa, det ble da også skiftet rotormotor og drivreim i anlegget.

MRK:
Det gjøres likevel oppmerksom på at plutselige avvik kan forekomme på eldre anlegg, mer enn halvparten av forventet brukstid er brukt.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

200 liters varmtvannstank plassert på bad.
Datert:
-2022.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## 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.*

*Tilstanden 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.*

**Beskrivelse**

Sikringsskap er plassert i bod.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Eier informerer om at 2 stk panelovner er fjernet og erstattet med stikk, samt nye lamper i kjøkken, gang og soverom. Dimmer i stue erstattet med bryter. Arbeidet ble utført av SAS Elektroservice AS.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

**Spørsmål til eier**

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2007 Nytt fra byggeår.**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Arbeid utført av dagens eier er utført av godkjent elektro bedrift, før dette er ikke kjent.**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

# Tilstandsrapport

**Det foreligger samsvarserklæring fra SAS Elektroservice AS på arbeid som er utført i regi av dagen eier.**

4. 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?
   **Ukjent**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Ja**

10. 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?
    **Nei**

# 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

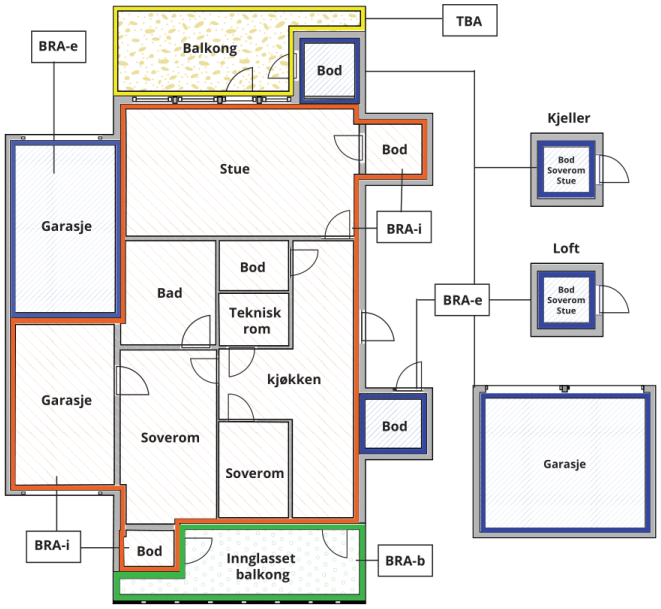
## Hva er måleverdig areal?

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 boder |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. Etasje | 58 | | | 58 | 17 |
| Fellesareal | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **58** | **5** | | | **17** |
| **SUM BRA** | **63** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Entré, bad, stue/kjøkken, bod, soverom | | |
| Fellesareal | | Bod | |

**Kommentar**

NETTO ROMAREAL
-Entre (4,8 kvm).
-Bod (3 kvm).
-Bad (6,2 kvm).
-Stue/Kjøkken (26,6 kvm).
-Soverom (14,4 kvm).

Balkong (17,4 kvm).

EKSTERNE ROM
- Bod: 5 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Eier informerer om at 2 stk panelovner er fjernet og erstattet med stikk, samt nye lamper i kjøkken, gang og soverom. Dimmer i stue erstattet med bryter. Arbeidet ble utført av SAS Elektroservice AS.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.3.2026 | Erik Abelsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 149 | 1109 | 0 | 0 | 8765 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Eliasmarken 2 G

**Hjemmelshaver**
Hornet Borettslag

## Andelsobjekt

| Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|
| | | Ida Marlene Nygård |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
93

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

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

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.03.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Sør AS | Oppdragsnr. | 3260122 |
| Addresse | Eliasmarken 2G | | |
| Postnr. | 5164 | Sted | LAKSEVÅG |
| Selgers navn | Ida Marlene Nygård | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Overtakelse 22.02.23

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Siden 22.02.23

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjennom Hornet borettslag: If

**Polise/avtalenr.:**

sp615964.14.1

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det ble gjennomført vedlikehold, vask og maling av fasader i regi av borettslaget sommeren 2023

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Malerfirma Monsen. Arbeidet ble bestilt av borettslaget.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet lamper i tak på soverom, kjøkken og i gang. Demontert ovner under vindu i stue, og montert 1 stikkontakt og 1 stk vegglokk. Byttet ut dimmer i stue til bryter. Alt gjort av elektriker fra SAS Elektroservice AS.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura og samsvarserklæring fra SAS Elektroservice AS

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Service på ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsrens og innregulering. Installert ny rotormotor og reimhjul. Utført av Proventa høsten 2025.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura fra Proventa

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Proventa høst 2025

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja, rens, innregulering, ny rotormotor og reimhjul.

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

I følge megler skal dette være i orden.

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Idrettsanlegg ved Laksevåghallen skal oppgraderes, bygge ny turnhall.

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Forekommer gurglelyd fra sluk sporadisk. Påvirker ikke funksjon.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 16.03.2026

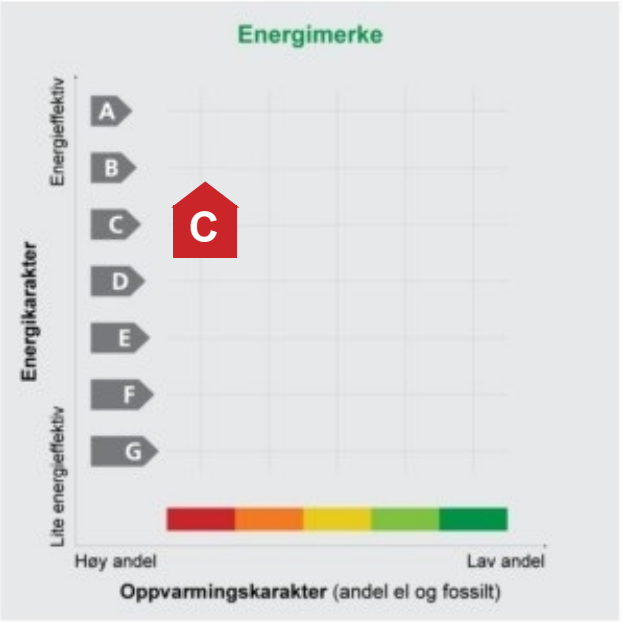
Signert av *Ida Marlene Nygård*

Initialer selger:
I N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Eliasmarken 2G |
| Postnr | 5164 |
| Sted | LAKSEVÅG |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 149 |
| Bnr. | 1109 |
| Seksjonsnr. | 0 |
| Festenr. | 0 |
| Bygn. nr. | 23659883 |
| Bolignr. | H0302 |
| Merkenr. | fe75ac66-1888-400a-b576-2f74f2804e46 |
| Dato. | 03.11.2022 |




**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.energimerking.no.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## 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)

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 inneklima 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.

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 2007 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 58 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon:** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Eliasmarken 2G
Postnr/Sted: 5164 LAKSEVÅG
Bolignr: H0302
Dato: 03.11.2022 14:15:59
Energimerkenr: fe75ac66-1888-400a-b576-2f74f2804e46

Gårdsnr: 149
Bruksnr: 1109
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 23659883

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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. Montér 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 4: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

### Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: 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.

# Nabolagsprofil

Eliasmarken 2G - Nabolaget Nygårdslien/Eliasmarken - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Lyderhornsveien<br>Linje 6, 20, 44, 49 | 1 min<br>0.1 km |
| Lyngbø rv. 555<br>Totalt 32 ulike linjer | 4 min<br>0.3 km |
| Bergen Nøstet kystrutekai<br>Linje HAV, HUR | 8 min<br>5.2 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 9 min<br>6.3 km |
| Strandkaiterminalen båtkai<br>Totalt 6 ulike linjer | 11 min<br>5.8 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Nygårdslien skole (1-7 kl.)<br>292 elever, 14 klasser | 5 min<br>0.3 km |
| Holen skole (1-10 kl.)<br>540 elever, 35 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Damsgård skole (1-7 kl.)<br>401 elever, 29 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| Laksevåg videregående skole<br>850 elever, 59 klasser | 4 min<br>0.3 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| St1 Lading Nygård | 2 min |
| Laksevåg og Bergen maritime VGS -... | 4 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

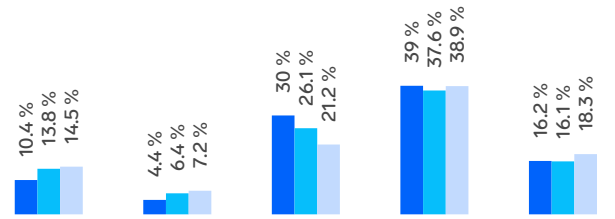
## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Valheim barnehage (0-5 år)<br>137 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Preg barnehager Lyngbø (0-5 år)<br>33 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Nygård barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 9 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Nygård<br>Post i butikk, PostNord | 3 min<br>0.2 km |
| Kiwi Laksevåg Senter | 17 min |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

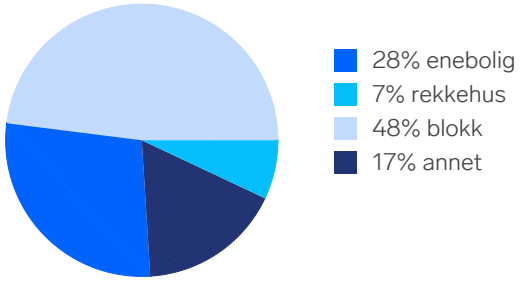
### Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

### Støynivået
Lite støynivå 80/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Laksevåg idrettshall<br>Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball | 2 min<br>0.2 km |
| Eliasmarken ballbane<br>Ballspill | 3 min<br>0.2 km |
| MOVA Laksevåg | 13 min |
| Energi Treningssenter | 17 min |

## Boligmasse



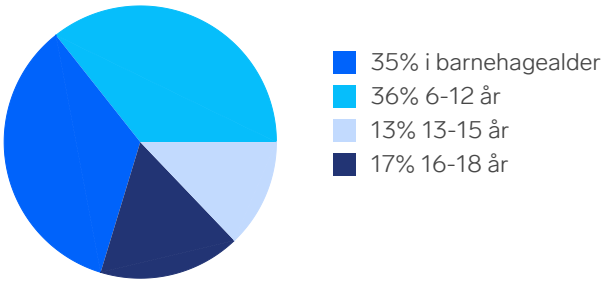

«5 min fra Bergen sentrum med buss. Det går buss fra alle kanter hele tiden. Rema 1000 2 min unna å gå. Bor rett ved 2 av byfjellene Lyderhorn og Damsgårdsfjellet, masse turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

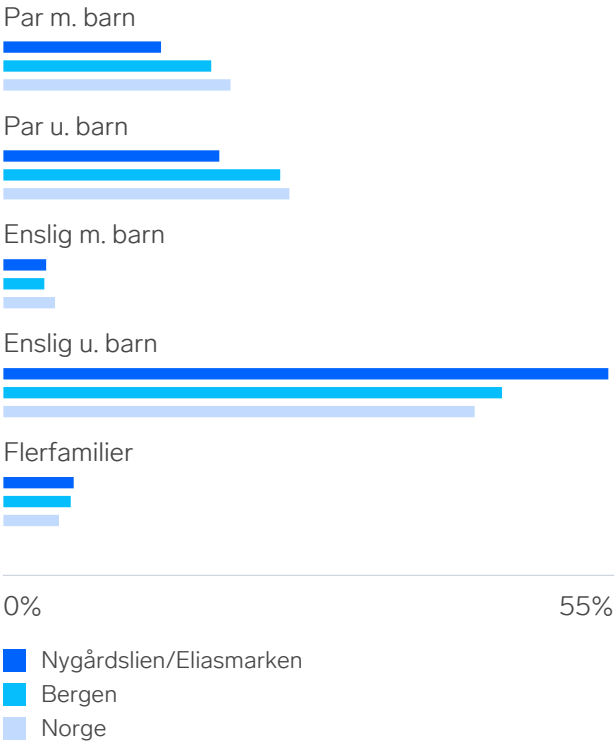
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Laksevåg Senter | 17 min |
| Apotek 1 Laksevåg | 17 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

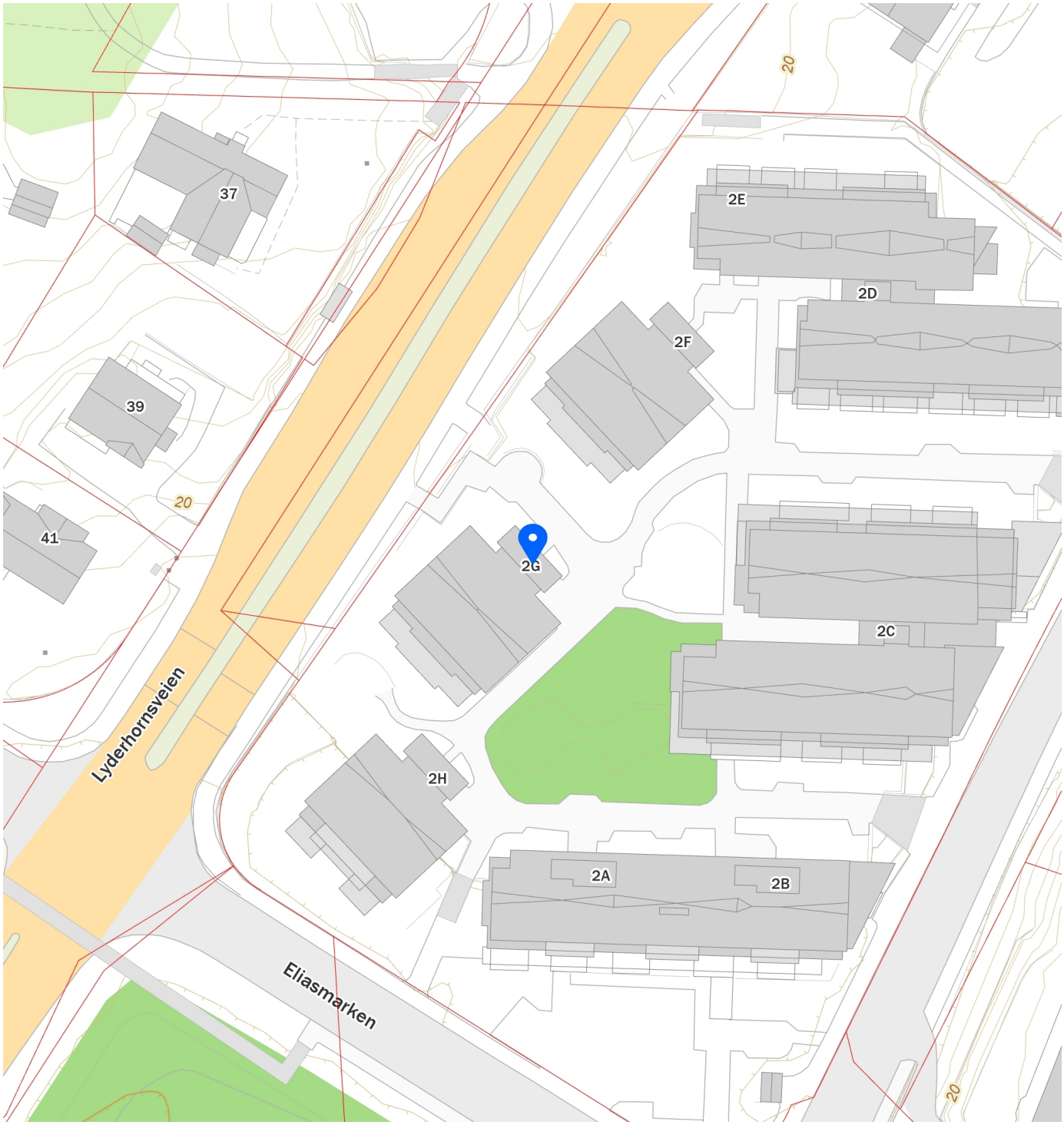



## Sivilstand

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

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

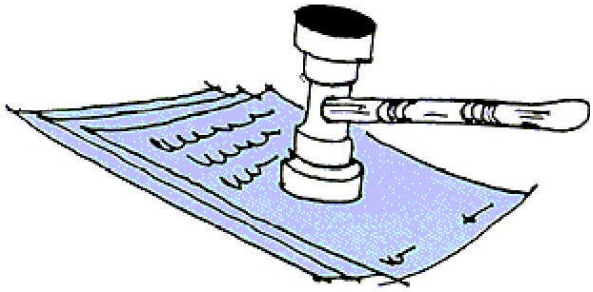





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# 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.

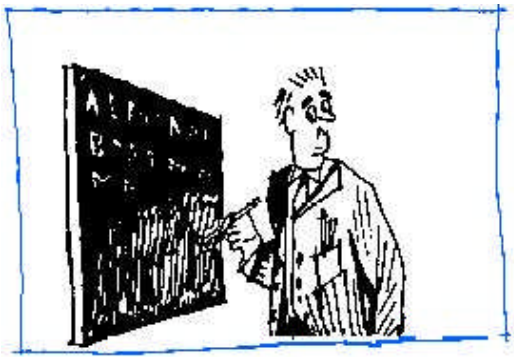
***Innledning:***

**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**


© Hornet Borettslag / 1.0 / 15 feb.2009



## 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



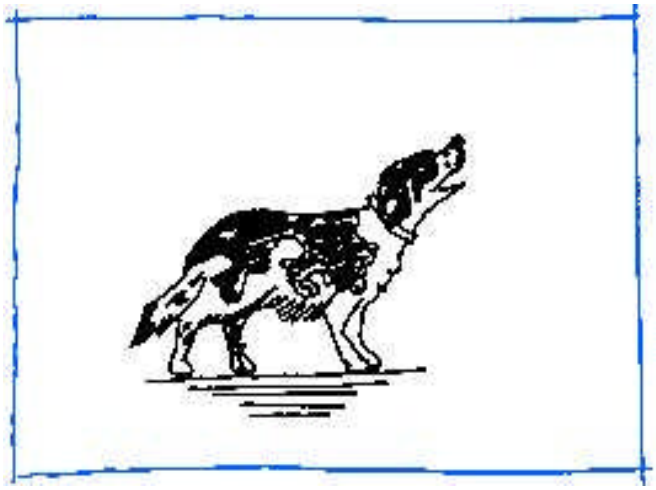
Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00 på hverdager. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager. Lørdager kan arbeid foregå på dagtid frem til kl 2000. Søndager og helligdager skal det være absolutt ro i borettslaget.

**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.***


© Hornet Borettslag / 1.0 / 15 feb.2009



## 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.**

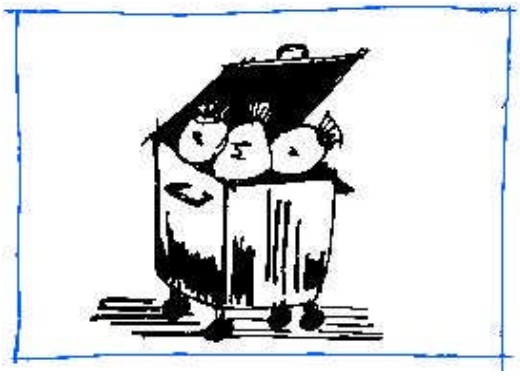
Katter skal kun holdes innendørs. Samtykke kan tilbakekalles dersom det viser seg at dyreholdet medfører ulempe for naboene.

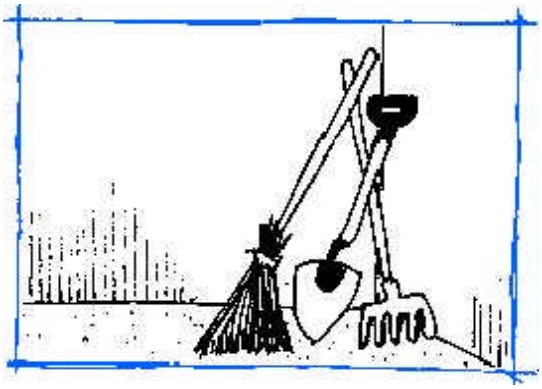
**Se egne regler for dyrehold lenger bak i dette hefte.**

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 avsatser. Klær og fottøy skal ikke forefinnes i oppganger eller trappehus. Det er ikke tillatt med lek og unødig opphold i heis, avsatser eller trappehus.


© Hornet Borettslag / 1.0 / 15 feb.2009

## *6. Tørking 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. Tørking 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.



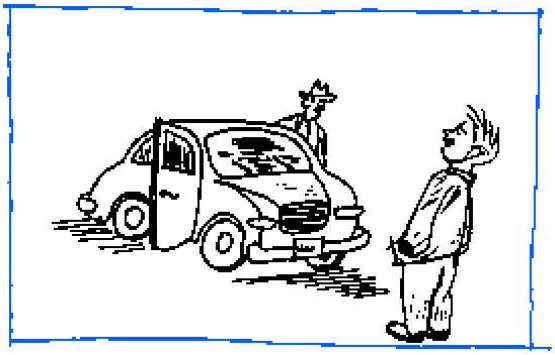


## *7. Bad, wc og ledninger*

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.



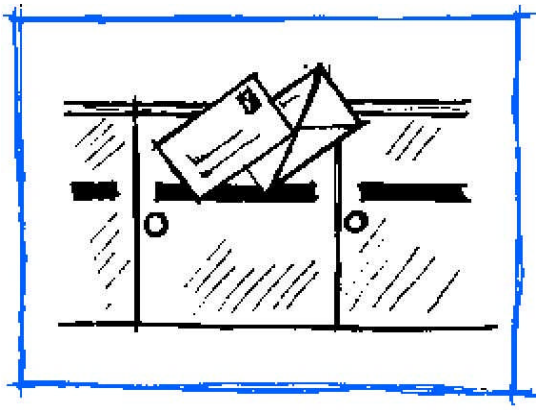
Det vil ikke være tillatt å langtidsparkere uregisterte kjøretøyer i fellesgarasjen. En andelseier som ønsker å parkere et uregistert kjøretøy skal skriftlig søke styret og oppgi plan for kjøretøyet og tiden de ønsker å ha kjøretøyet parkert. Maks tid et uregistert kjøretøy kan stå i fellesgarasjen er 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” lignede 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.


© Hornet Borettslag / 1.0 / 15 feb.2009



## *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.**

**<u>Husk:</u>**
**Forlat plassen slik du selv ønsker å finne den.**


© Hornet Borettslag / 1.0 / 15 feb.2009

## *12. Kjøring på tun:*

**<u>Kjøring i gangveier på tunet til hornet borettslag tillates ikke</u>**.



## *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. Overtredelse*** **av ordensreglene kan bli ansett som brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget.**


© Hornet Borettslag / 1.0 / 15 feb.2009




**Regler for dyrehold i Hornet borettslag.**

**Pkt 1.** Det er forbudt å holde hund eller innekatt uten godkjenning fra styret.

**Pkt 2.** Før hund eller innekatt 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.


© Hornet Borettslag / 1.0 / 15 feb.2009

**Søknad om dyrehold.**

**Til Styret i HORNET BORETTSLAG**

Eliasmarken:____/____ 20___

Jeg søker herved om å få holde hund / innekatt 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. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |


© Hornet Borettslag / 1.0 / 15 feb.2009

**Bestilling av nøkler.**

Eliasmarken den ____ / ____ 20____

Leilighet nr.:_____

Andels eiers navn: _____
Bruk BLOKK bokstaver

Adresse: Eliasmarken _____

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


© Hornet Borettslag / 1.0 / 15 feb.2009

***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


© Hornet Borettslag / 1.0 / 15 feb.2009

# 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.

Vedtekter Hornet BRL

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

**2. Andeler og andelseiere**
**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,- fem tusen.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 [1](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 vedtektene*

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**
**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3[2].

(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 § 4-15[3] 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. Borett og bruksoverlating**
**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er 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 gjere forkjøpsretten gjeldande*

Vedtektes Hornt BRL

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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.

Vedtekter Hornet BRL

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13[4] og 5-15[5].

(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 ivaretatt 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18[6].

**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 § 5-22[7] 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*

Vedtekter Hornet BRL

**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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13[8].

**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 besluttes 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) § 8.1[9])

(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 § 3-2[10] 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*

Vedtekter Hornet BRL

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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Vedtekter Hornet BRL

**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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget.
Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22[11] og 5-23[12].

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold.
Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**
**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12[13]:
- 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 39[14]. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**12. Tildeling av handikaptilpasset garasjeplass / 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.

* * *

Vedtekter Hornet BRL

[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 annen 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.

Vedtekter Hornet BRL

**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) Ansvaret 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 tilhøyrsle 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*

Vedtekter Hjemet BRL

(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 tilhøyrsle 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 penger**

**I. Begjæring om tvangsfullbyrdelse**

**§ 13-1.** *Innledning*

Den som har et krav som går ut på annet enn betaling av penger, 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.

Vedtekter Horn et BRL

(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 fullbyrdelsesmåten 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, sakskostnader 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.

Vedtekter Hornet BRL

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 inndriving av pengekrav etter begjæring av saksøkeren. Den kan ikke inndrives for mer enn åtte uker om gangen. Lar saksøkeren det gå lengre tid med inndrivingen, 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 inndrivingen 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.

Vedtekter Lovnet BRL

**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 hentingen 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 o l 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. Unnlatelses- og tåleplikter**

Vektlekter Hornet BRL

**§ 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 føresegner 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 innløysing av andel. Avtalen skal opplyse om innløysingssummen 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

Vedtekter Hornet BRL

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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 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 forkjøpsrett til andel i laget,
3. føresegn om pris ved overføring av andel,
4. føresegn etter leddet her om godkjenning av vedtektsendring.

Vedtekter Hornet BRL

# 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 èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 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 (borett) 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 avviksliste.

- 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 fremstår 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

# 166 Hornet Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER:** | | | | | |
| 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 INNTEKTER** | | **21 727 708** | **20 353 287** | **16 016 628** | **16 331 749** |
| **KOSTNADER:** | | | | | |
| Lønnskostnader | 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 |
| Forretningsførsel | | 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** |
| **ÅRSRESULTAT** | **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 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **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** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **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 lån | 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 Nødtvedt | Sissel Stuberg | Siw Lysen |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

### Skatt

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 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** | | |
| Årsresultat (se resultatregnskap) | 8 564 924 | 4 349 870 |
| Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak) | -5 302 354 | -8 504 425 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **3 262 569** | **-4 154 555** |
| **C. Disponible midler** | **519 408** | **-2 743 162** |

**Spesifikasjon av disponible midler:**

| | | |
|---|---|---|
| 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 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets 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/påkostning | 151 690 |
| **Sum** | **347 102 690** |

## Note 4 - Egenkapital

| | 01.01.2024 | Årets resultat | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| **Endring av egenkapital i år** | | | |
| 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** |
|---|---|---|
| Formål: | Vedlikehold | |
| **Lånenummer:** | **16368151428** | **12113340574** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2007 |
| Rentesats: | 5.44 % | 5.44 % |
| Betingelser: | flytende rente | |
| Beregnet innfridd: | 31.03.2039 | 30.06.2049 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 3 000 000 | 277 530 800 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 124 197 512 |
| Avdrag i perioden: | 337 555 | 7 964 800 |
| Opptak i perioden: | 3 000 000 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **2 662 445** | **116 232 712** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 950 334 | 103 159 177 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 121 347 614 |
| Innbetalt IN 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 lån:** | **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 | 18 256 | 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 intrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån. Egenkapital for IN tilsvarer beregnet restansvar. Beregnet restansvar knyttet til IN er det samme som årets 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 utgjør

| | 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 enkeltstående 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 Løpende 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 |

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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.

Penneo Dokumentnøkkel: OH1QG-DEC93-IQJ0C-TNQWS-QP7BE-D1C0W

Shape the future
with confidence

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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: OH1QG-DEC93-IQJ0C-TNQWS-QP7BE-D1C0W



A member firm of Ernst & Young Global Limited

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*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: OH1QG-DEC93-IQJ0C-TNQWS-QP7BE-D1C0W*

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 |

Stoltz Entreprenør AS
Damsgårdsveien 145.
5847 BERGEN

| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref. | Emnekode | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | 200603136/26 SOWA | NYBY–5210 | 25.10.2008 |

# FERDIGATTEST

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

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 149 Bnr 1109 |
| Tiltakets adresse | : | LYDERHORNSVEIEN 40 |
| Tiltakets art | : | Nybygg Blokk/bygård/terrassehus HUS E |
| Tiltakshaver | : | Stoltz Entreprenør AS |

Ferdigattest gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt bygningsmyndighetene 23.10.08.

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

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

***Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200603136.***

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Sylvi Søvik Wathne
saksbehandler

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 149/1109/0/0
Utlistet 14. oktober 2025

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260623627** | Grunneiendom | 0 | Ja | 8 768,8 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

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

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 40271201 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1109, NYGÅRD, LYDERHORNSVEIEN 40 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 13.01.2006 | 200513317 | 100,0 % |
| 40270000 | 30 | LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 04.09.1964 | | < 0,1 % (4,1 m²) |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 40271201 | 113 - Blokkbebyggelse | 37,2 % |
| 40271201 | 780 - Felles grøntareal | 24,0 % |
| 40271201 | 720 - Felles gangareal | 15,6 % |
| 40271201 | 790 - Annet fellesareal | 15,0 % |
| 40271201 | 320 - Gang-/sykkelvei | 4,1 % |
| 40271201 | 730 - Felles parkeringsplass | 4,0 % |
| 40271201 | 310 - Kjørevei | < 0,1 % (2,8 m²) |

## Reguleringsplaner under grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 40271201 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1109, NYGÅRD, LYDERHORNSVEIEN 40 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 13.01.2006 | 200513317 | 70,3 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 40271201 | 730 - Felles parkeringsplass | 70,3 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y | 100,0 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_4 | Historiske veifar | 12,9 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H390_2 | Luftkvalitet - gul sone | 45,9 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 39,8 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 15,5 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65110000 | LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 22.10.2019 | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 40250200 | 30 | LAKSEVÅG. NYGÅRDSLIEN, UTVIDELSE SKOLETOMT | 3 | - |
| 64090000 | 21 | KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST | 2 | 202220469 |
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 40270002 | 31 | LAKSEVÅG. GNR 149, YTRE NYGÅRD, ELIASMARKEN, PARKERING OG LEKEAREAL | 3 | - |
| 4930000 | 30 | LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 115, 261 OG 272, YTRE NYGÅRD | 3 | - |
| 40250000 | 30 | LAKSEVÅG. NYGÅRDSLIEN, REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN | 3 | - |
| 64830000 | 35 | LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1139 MFL., LYNGBØVEIEN | 3 | 201516982 |
| 66210000 | 35 | LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 9 MFL., LAKSEVÅG IDRETTSANLEGG | 10 | 202220556 |
| 7490000 | 30 | LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL | 3 | 199702002 |
| 64150000 | 35 | LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK | 5 | 201419106 |
| 71130000 | 35 | LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGSPARK | 1 | 202224304 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **149/270** | 139616014-1 | Tilbygg | Enebolig m/hybel/sokkelleil. | Igangsettingstillatelse | 24.07.2015 | 201522653 |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 14. oktober 2025

BERGEN
KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/1109/0/0
Dato: 14.10.2025 Adresse: Eliasmarken 2C

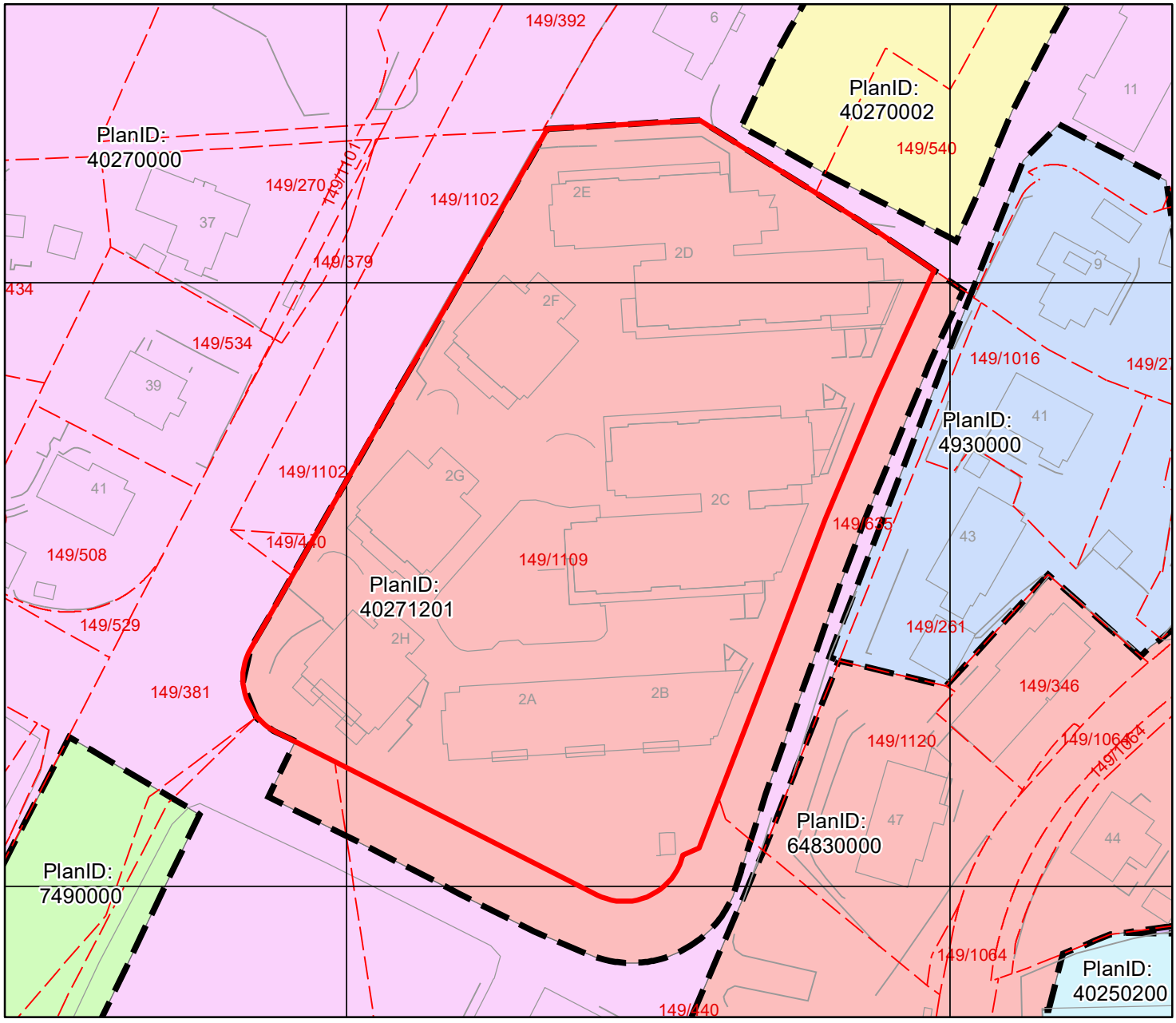
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
40270000, 40271201

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

Eiendomsmarkering



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/1109/0/0
Dato: 14.10.2025 Adresse: Eliasmarken 2C

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

## Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

## Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

## Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

## Plangrense

Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

## Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1110 - Boligbebyggelse

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1162 - Undervisning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2073 - Kollektivholdeplass

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

# Reguleringsplan under grunnen

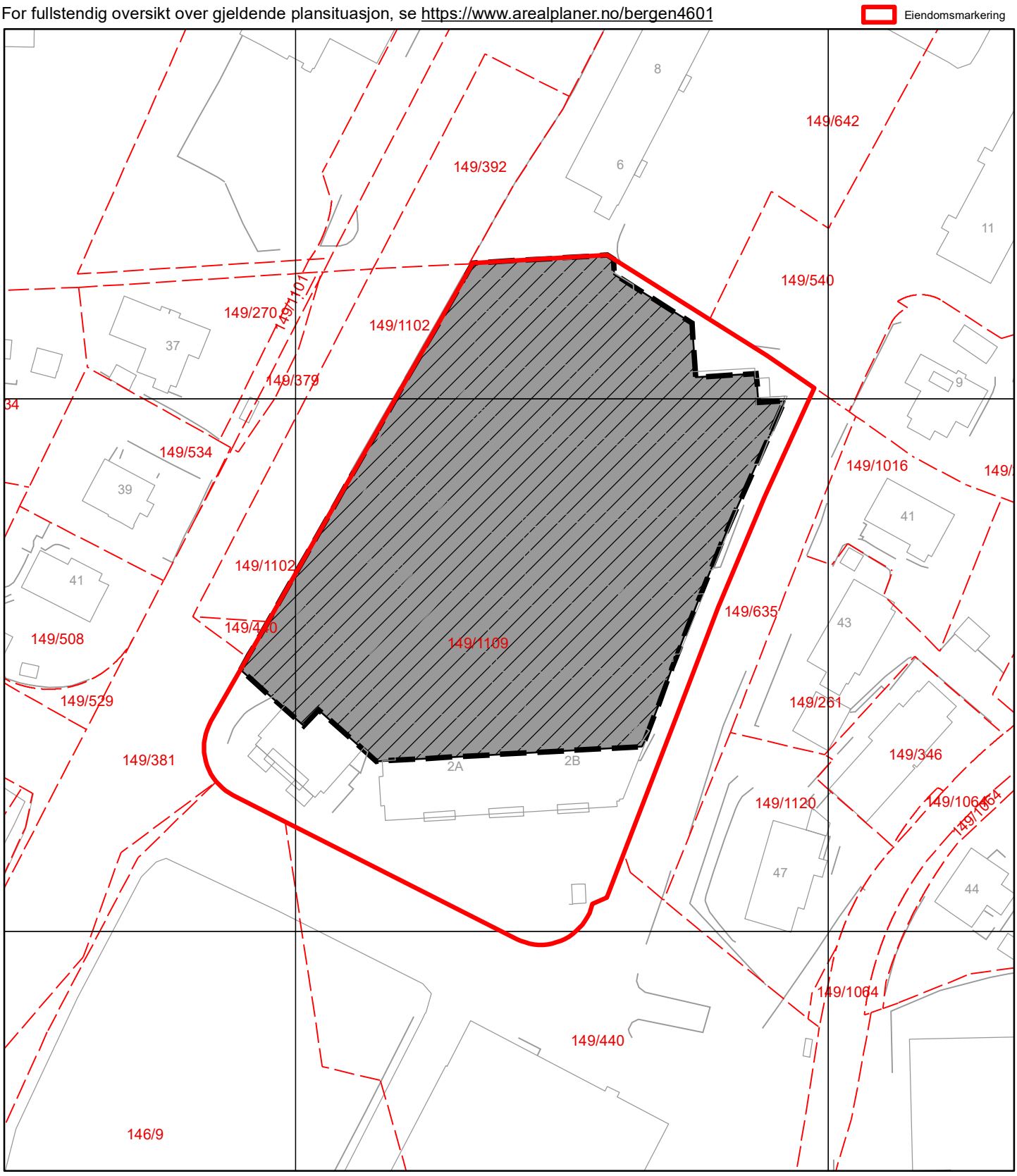
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/1109/0/0
Dato: 14.10.2025 Adresse: Eliasmarken 2C

N

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

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



# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)



Felles parkeringsplass

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

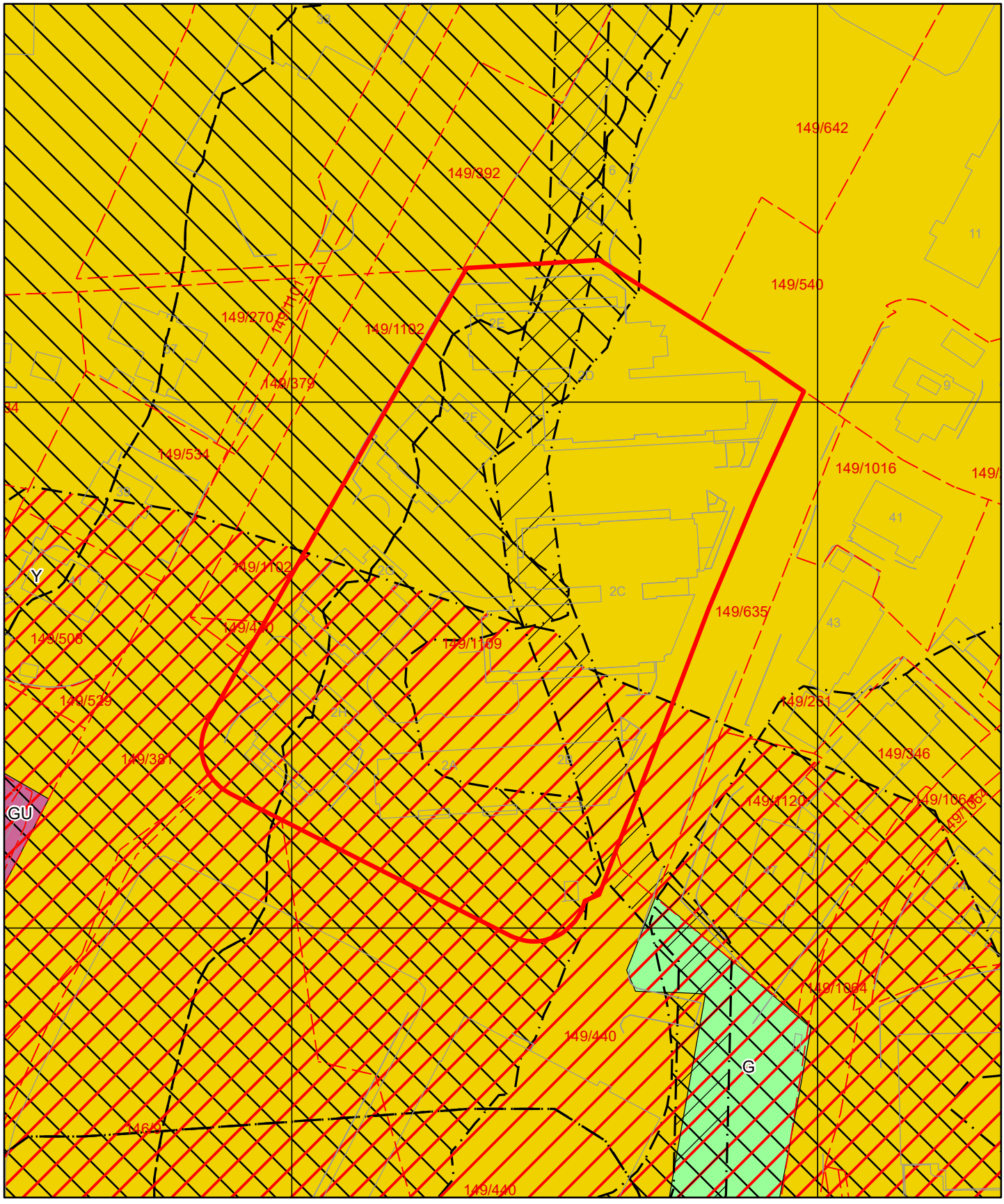
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.10.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 149/1109/0/0
Adresse: Eliasmarken 2C

N

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

Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

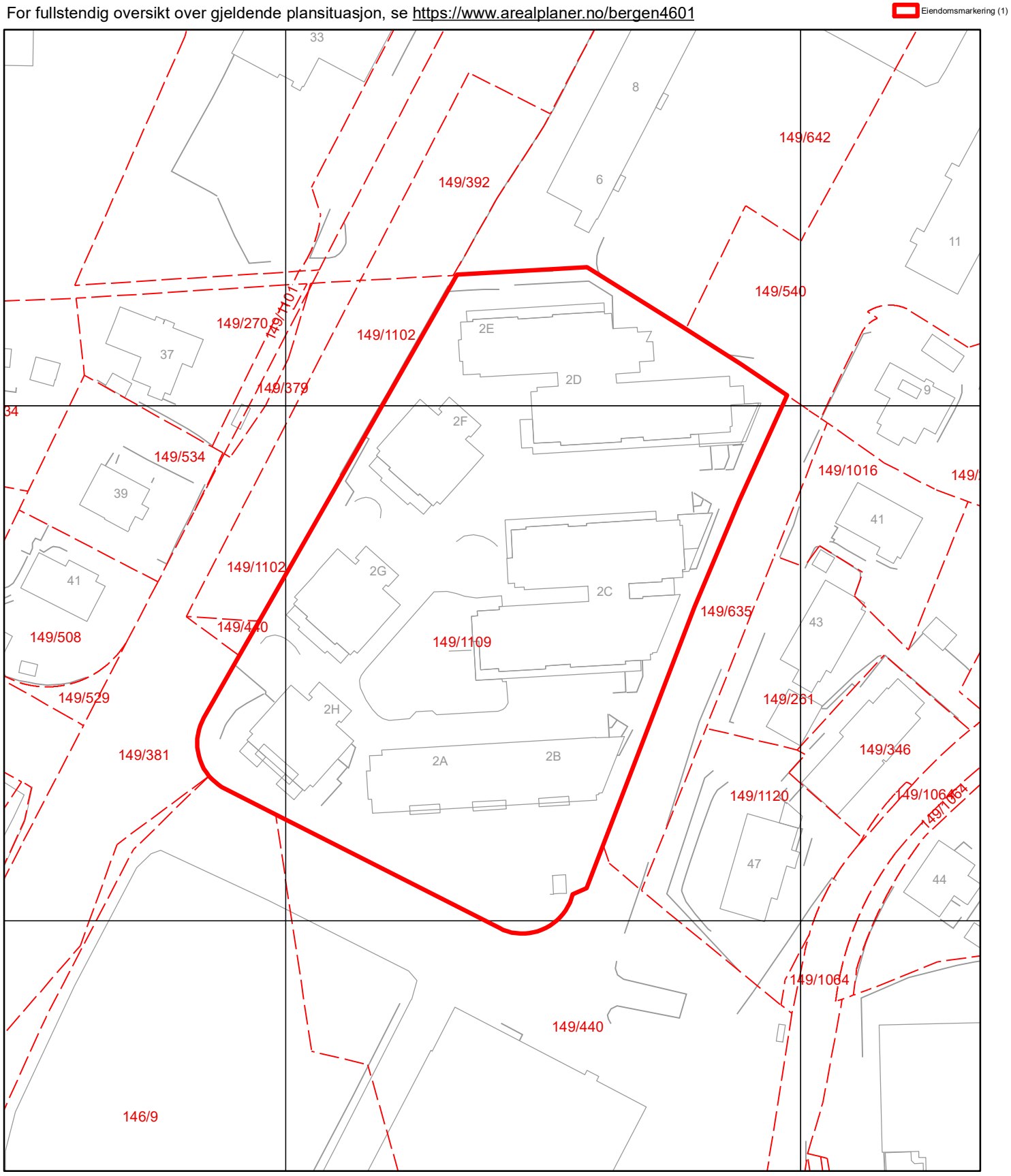
# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.10.2025

Arealplan-ID: 65110000
Gnr/Bnr/Fnr: 149/1109/0/0
Adresse: Eliasmarken 2C

N

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



# Tegnforklaring for kommunedelplan