Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Eliasmarken 2 b, 5164 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 149, bnr. 1109
Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 16515-1771 **Referansenummer:** NX3362

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

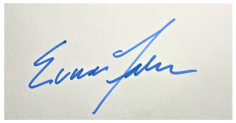
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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

Leiligheten ble gjenstand for overflateoppussing for noen få år siden og fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Blokken har flatt tak oppført med bærekonstruksjon av lett-taksystemer.
Taket er tekket med Sarnafilbelegg. Taket er ikke befart.

Yttervegger:
Bærende konstruksjon av plasstøpt betong og ellers i bindingsverk. Fasadene består av royalimpregnert liggende trepanel, grå og røde Norsal-plater og Sto-systemplater med hvit puss. Skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong.

Vinduer og ytterdører:
Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Alle vinduer er utvendig beslått med aluminium.
Leilighetens ytterdør er en brann/lydklassifisert tredør i grålmalt utførelse. I stue er det en balkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Balkongdør er utvendig beslått med aluminium.

Balkong:
Mot øst er det en overbygget balkong på ca. 8,3 m². Balkongen som har adkomst fra stue har betonggulv som er belagt med løse tremmer av tre. Rekkverk i glass med ramme av stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malte betongoverflater. Innvendige tak har malte plater og malte betongoverflater.

Etasjeskillere:
Blokkens etasjeskillere er utført med betongdekker.

Radon:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører:
Hvite formpressete lettdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon, men den kan selvsagt foreligge hos borettslaget. Forholdet er ikke undersøkt.
Veggene har fliser. Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra gulv ved dør til toppen av sluket i dusjsonen er målt til 15 m.m. Det kunne fra samme utgangspunkt ikke registreres noe fall til sluk ved vaskemaskin.
Rommet har to plastsluker i hhv. dusjsonen og ved vaskemaskin.
Sluk ved vaskemaskin var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon.
Under flisene ser det ut for å være smøremembran, men med for meg ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har heldekkende servant m/underskap, toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak dusjhjørnet grenser mot to yttervegger. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring. Stenderverket i skilleveggene er også utført med stålprofiler og det hadde uansett ikke vært noe treverk å måle fukt i.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med hvite høyglansete fronter. Vask i kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert stekeovn, induksjonstopp, micro og oppvaskmaskin. Kitchen-board på vegger over benkeplater.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskapet som er plassert på bad/vaskerom er besiktiget innvendig.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom. Aggregat er plassert på bad/vaskerom.

V.v. tank:
Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på bad/vaskerom hvor det er sluk i gulv like ved.

Annet teknisk utstyr:
Porttelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet inneholder automatsikringer med 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 11 kurser.

Brannteknisk:
Boligen er utstyrt med et pulverapparat på 6 kg., samt flere røykdetektorer. Det er felles brannalarm i blokken. I tillegg er det installert sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Det er for meg ukjent byggegrunn. Blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Blokken har betonggrunnmur.

Drenering:
Dreneringen er fra 2008. Det er etablert sandfangkummer for overflatevann som sammen med takvann er tilknyttet offentlig overvannsanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

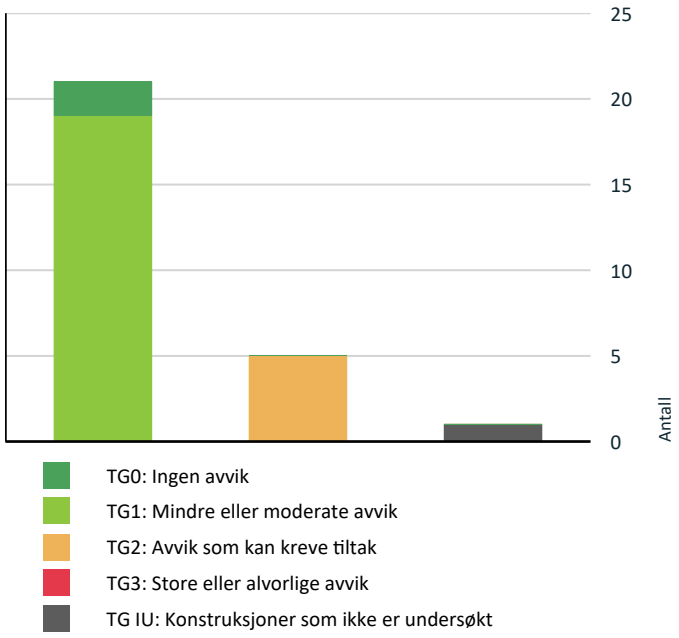
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

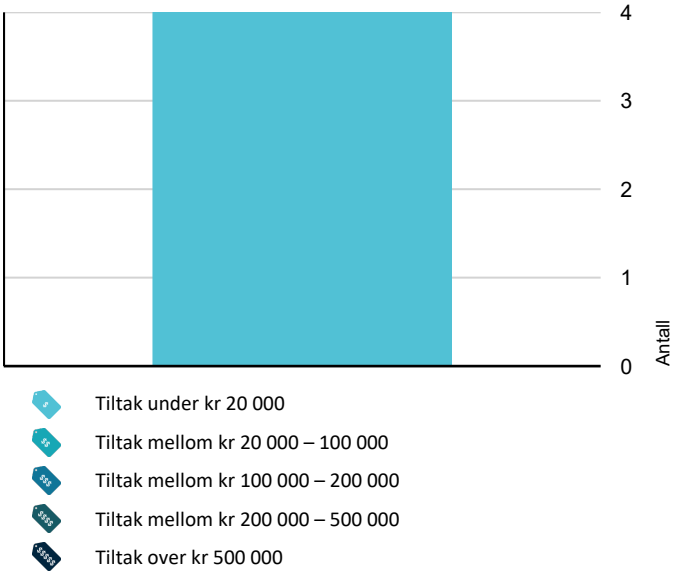
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen.
Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2008

Kommentar
Eiendomsverdi og andelseier

Anvendelse
Boligblokk på 5 etasjer + kjeller. Den takserte leilighet som ligger i 3. etasje er bebodd av andelseier.

Standard
Normal standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand med relativt lite bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Sarnafilbelegg. Taket er ikke befart.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjon av plasstøpt betong og ellers i bindingsverk. Fasadene består av royalimpregnert liggende trepanel, grå og røde Norsal-plater og Sto-systemplater med hvit puss. Skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak oppført med bærekonstruksjon av lett-taksystemer. Blokkens takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Alle vinduer er utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Dører

Leilighetens ytterdør er en brann/lydklassifisert tredør i grålmalt utførelse. I stue er det en balkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Balkongdør er utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot øst er det en overbygget balkong på ca. 8,3 m². Balkongen som har adkomst fra stue har betonggulv som er belagt med løse tremmer av tre. Rekkverk i glass med ramme av stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malte betongoverflater. Innvendige tak har malte plater og malte betongoverflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Blokkens etasjeskillere er utført med betongdekker.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressete lettdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon, men den kan selvsagt foreligge hos borettslaget. Forholdet er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra gulv ved dør til toppen av sluket i dusjsonen er målt til 15 m.m. Det kunne fra samme utgangspunkt ikke registreres noe fall til sluk ved vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble med streklaser målt 15 mm. fall fra gulv ved dør til topp sluk i dusjsonen og ingen fall til sluk ved vaskemaskin. Det er ingen terksel under dør.

Det ble registrert emaljeavskalling på flere gulvfliser i dusjsonen.

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.

Ettersom det er to sluker i rommet utgjør ikke det manglende fallet noen stor risko i den daglige bruk. Fallforholdet må dog utbedres ved neste rehabilitering. Enn så lenge må forholdet holdes under oppsikt og sluker jevnlig rengjøres.

Emaljeavskalling er kosmetisk, men de berørte flisene bør av estetiske grunner skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har to plastsluker i hhv. dusjsonen og ved vaskemaskin. Sluk ved vaskemaskin var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Under flisene ser det ut for å være smøremembran, men med for meg ukjent/udokumentert utførelse.

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

Levetid for membran er +/- 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjsonen



Sluk ved vaskemaskin (ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon).

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har heldekkende servant m/underskap, toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Nytt dusjhjørne for ca. 1 år siden.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil bestod papirtesten

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak dusjhjørnet grenser mot to yttervegger. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring. Stenderverket i skilleveggene er også utført med stålprofiler, og det hadde uansett ikke vært noe treverk å måle fukt i.

KJØKKEN

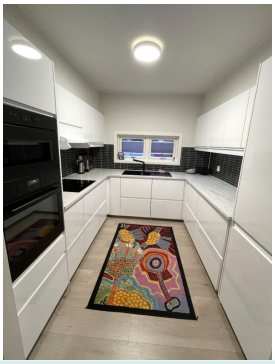
3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite høyglansete fronter. Vask i kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert stekeovn, induksjonstopp, micro og oppvaskmaskin. Kitchen-board på vegger over benkeplater.

Ihht tidligere salgsoppgave er kjøkkenet fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget i boenheten.



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskapet som er plassert på bad/vaskerom er besiktiget innvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

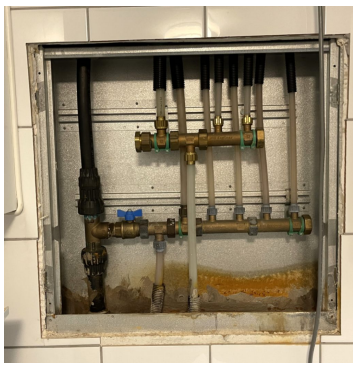
Det ble registrert rustdannelse i nedre del av rørskap. Det er en indikasjon på at det tidligere har vært en lekkasje fra rørsystemet. Skapet var imidlertid tørt under befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skapet har såpass mye rust at det bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Rust i nedre del av vannskapet

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom. Aggregat er plassert på bad/vaskerom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på bad/vaskerom hvor det er sluk i gulv like ved.

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

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

Det ble i 2010 innført krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000





Ikke forskriftsmessig strømtilkobling

TG 1 Andre installasjoner

Porttelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet inneholder automatsikringer med 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 11 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Hovedinstallasjon i 2008 ble utført av Kjell Hansen Elektro AS. Eller ukjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring er ikke sett av meg, men den bør kunne foreligge hos styret i borettslaget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. Ofte faller slike kontroller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er ikke undersøkt i dette tilfelle.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med et pulverapparat på 6 kg., samt flere røykdetektorer. Det er felles brannalarm i blokken. I tillegg er det installert sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2008. Det er etablert sandfangkummer for overflatevann som sammen med takvann er tilknyttet offentlig overvannsanlegg.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokken har betonggrunnmur.

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

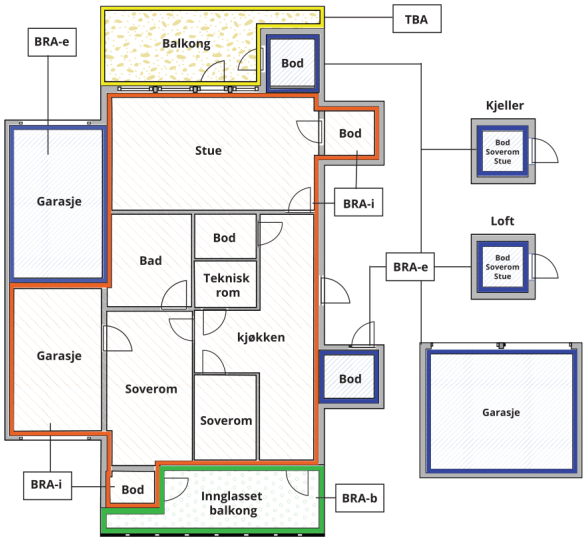
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	87			87	8
Kjeller		5		5	
SUM	**87**	**5**			**8**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod		
Kjeller		Ekstern bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

Gang: 13,2 m²
Stue/kjøkken: 30,9 + 7,6 = 38,5 m²
Soverom 1: 9,2 m²
Soverom 2: 13,3 m²
Bad/vaskerom: 7,3 m²
Bod: 3,1 m²

Ekstern bod i kjeller: 5 m²

TAKHØYDER
Takhøyder i leiligheten ligger mellom 2,52 og 2,53 m. Unntaket er i gang hvor takhøyden er 2,20 m. og bad/vaskerom hvor takhøyden er +/- 2,20 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealene i denne leiligheten var mer utfordrende enn vanlig å måle pga. skrålinjer og uoversiktlige forhold. Det forelå heller ingen plantegninger. Arealene bør derfor tas med forbehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Branneller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	83	9

Kommentar

Andelsleilighet — Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Ole Morten Soltvedt	Andelseiers sønn

Matrikkeldata

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

Adresse
Eliasmarken 2 B

Hjemmelshaver
Hornet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H301/Hornet Borettslag	991633316	H301	Vestbo BBL	Aase Dankertsen Soltvedt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Kommentar
Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Hornet borettslag som er den nyeste del av Eliasmarken på Nygård på Ytre Laksevåg i Bergen kommune. Fra den syd-østvendte leiligheten som ligger i 3. etasje er det utsikt mot Holafjellet, Lyngbø og Nygårdslien. Innenfor kort gangavstand finner vi dagligvarebutikk, idrettshall, idrettsanlegg, barneskole, barnehage, videregående skole, samt offentlig kommunikasjon m.m. Med bil bruker man ca. 5-6 min. til Bergen sentrum. Barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk og med lekeplass i midten av den gamle bebyggelsen. Nærområdet kan by på gode turmuligheter til bl.a. Lyderhorn, Holafjellet og Damsgårdsfjellet, samt Kanadaskogen m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

På borettslagets fellesarealer finner vi gangarealer med belegningsstein, natursteinsmurer, plenarealer, bed, prydbusker o.a. beplantninger, støpte trapper, lekeplass, sittebenker m.m.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det en bod i blokkens kjeller. Boden har et innvendig areal på ca. 5 m². Til leiligheten tilhører det også en egen biloppstillingsplass (plass nr. 16) i lukket parkeringsanlegg i kjeller. Det er også eget område for sykkelparkering under tak på bakkeplan. Det er nedgravd anlegg for avfallshåndtering. Personheis fra garasjeanlegg og opp til blokkens øverste etasje.

Bebyggelsen

Borettslaget består av 6 blokker med totalt 162 leiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	04.12.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.12.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Andelseiers sønn		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg i 2023.	Gjennomgått		Nei

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NX3362

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EIE eiendomsmegling

Gjensidige

Egenerklæring

Eliasmarken 2B, 5164 LAKSEVÅG

09 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eliasmarken 2B	Eliasmarken 2B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1.oktober 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Oktober 2023 til November 2025

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

Informasjon om selger

Selger

Soltvedt, Aase Dankertsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fritt skifte av ventilasjonsanlegg for hele leilighet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proventa

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet ventilasjon i hele leilighet

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Proventa

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Ja. Felleskostnader stiger 10 prosent fra 1.1.26

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Soltvedt, Aase Dankertsen	**2025-12-09**

Identification

bankID Soltvedt, Aase Dankertsen

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Soltvedt, Aase Dankertsen	09/12-2025 13:57:28	BANKID

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Nygårdslien Linje 85	1 min 0.1 km
Lyngbø rv. 555 Totalt 32 ulike linjer	4 min 0.3 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	7 min 4.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 6 km
Strandkaiterminalen båtkai Totalt 6 ulike linjer	10 min 5.5 km

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

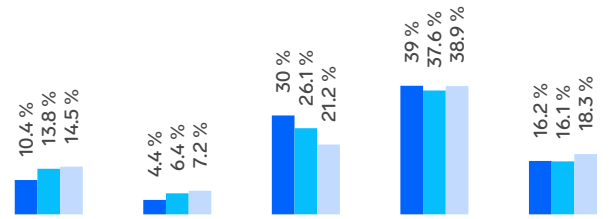
Kvalitet på skolene

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

Dagligvare

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

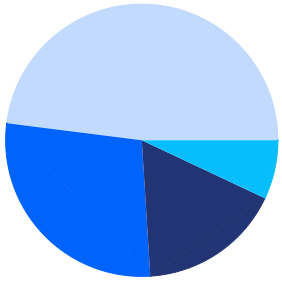
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Sport

Laksevåg idrettshall Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	2 min 0.1 km	
Nygårdslien skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km	
MOVA Laksevåg	14 min	
Energi Treningssenter	18 min	

Boligmasse



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

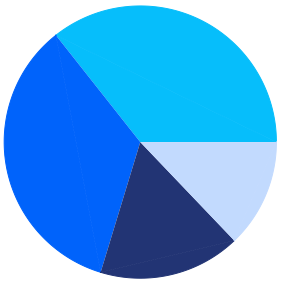
«5 min fra Bergen sentrum med buss. Det går buss fra alle kanter hele tiden. Rema 1000 2 min unna å gå. Bor rett ved 2 av byfjellene Lyderhorn og Damsgårdsfjellet, masse turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

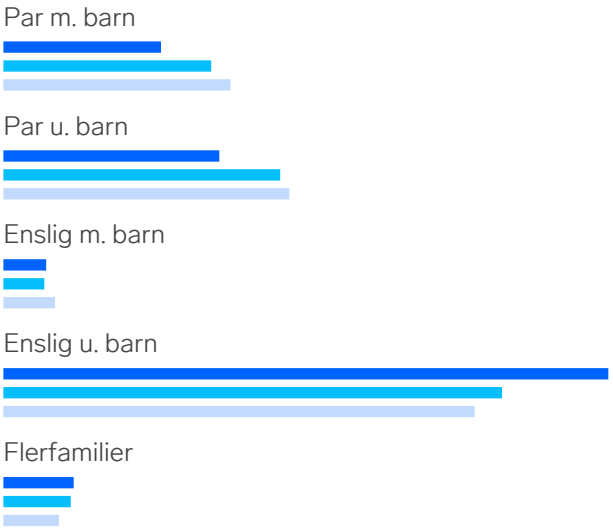
Laksevåg Senter	18 min
Apotek 1 Laksevåg	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning



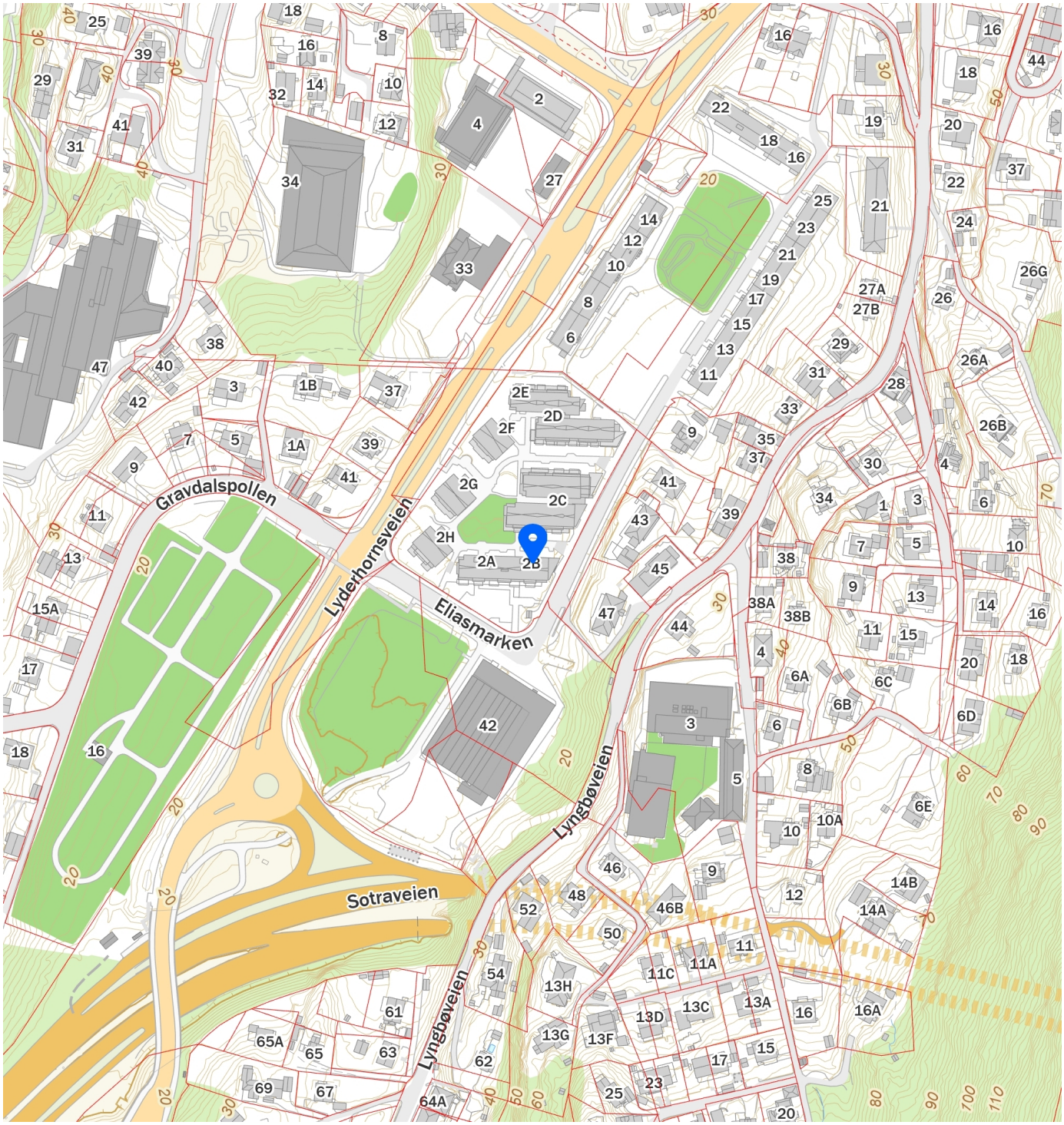
Sivilstand

		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 2025

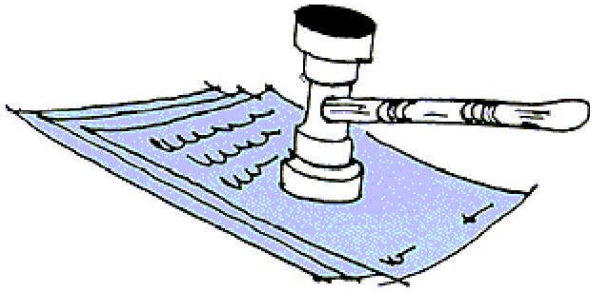




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

HUSORDENSREGLER

FOR
HORNET BORETTSLAG
www.hornet-brl.no



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

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

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av borettsforholdet.

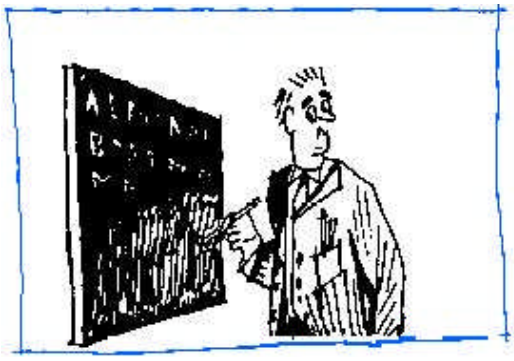
Innledning:

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

Husk: Husordensregler skaper trivsel.

Vennlig hilsen
Styret i Hornet Borettslag

© 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



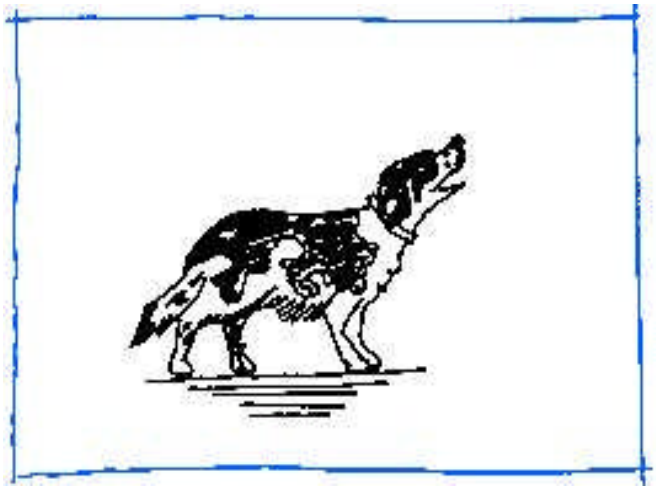
Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00 på hverdager. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager. Lørdager kan arbeid foregå på dagtid frem til kl 2000. Søndager og helligdager skal det være absolutt ro i borettslaget.

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.

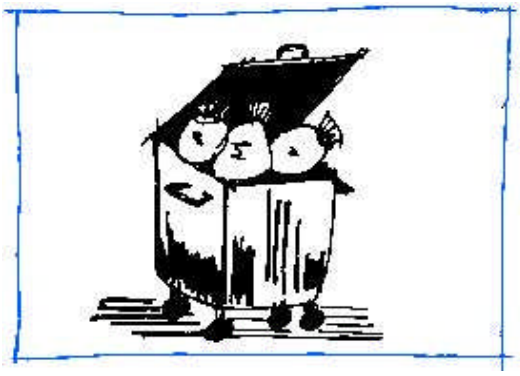
Katter skal kun holdes innendørs. Samtykke kan tilbakekalles dersom det viser seg at dyreholdet medfører ulempe for naboene.

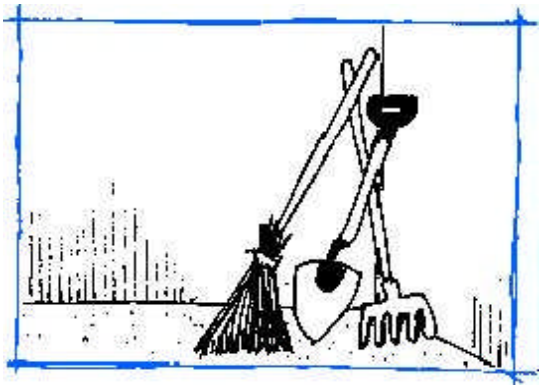
Se egne regler for dyrehold lenger bak i dette hefte.

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.



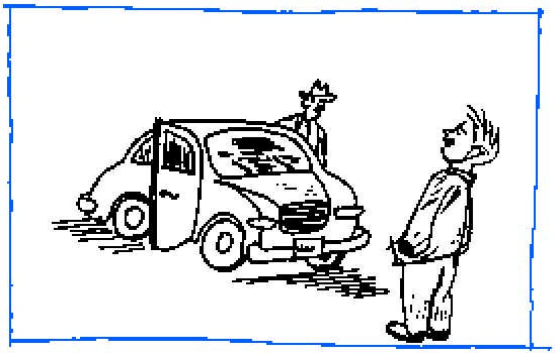


7. Bad, wc og ledninger

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.



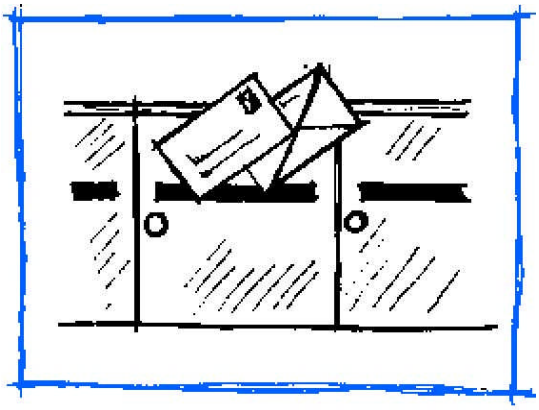
Det vil ikke være tillatt å langtidsparkere uregisterte kjøretøyer i fellesgarasjen. En andelseier som ønsker å parkere et uregistert kjøretøy skal skriftlig søke styret og oppgi plan for kjøretøyet og tiden de ønsker å ha kjøretøyet parkert. Maks tid et uregistert kjøretøy kan stå i fellesgarasjen er 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 Røthing AS
Damsgårdsveien 145.
5847 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200511224/46 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 A
Tiltakshaver	:	Stoltz Bolig

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 200511224.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Sylvi Søvik Wathne
saksbehandler

Stoltz Røthing AS
Damsgårdsveien 145.
5847 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200511224/47 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 F
Tiltakshaver	:	Stoltz Bolig

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 200511224.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Sylvi Søvik Wathne
saksbehandler