EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2250033
Addresse	Helleveien 230		
Postnr.	5039	Sted	BERGEN
Selgers navn	May Jakobsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ole Kristian Jakobsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
O J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.01.2026

Signert av *Ole Kristian Jakobsen*

Initialer selger:
O J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HUSORDENSREGLER FOR HELLENESSET BORETTSLAG

Sist oppdatert av styret mai 2024



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

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

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.

1. Alminnelige ordensregler
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av dens husstand og andre som gis adgang til boligen.
Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Ved omsetning av boliger ønsker ikke borettslaget at det skal henges opp «Til salgs» skilt i vinduene eller på fasaden.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattessøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles andre beboere i borettslaget i god tid.

På søndager og andre helligdager skal det ikke utføres noe arbeid som uroer eller sjenerer de øvrige beboerne.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging, etc. varsles naboer ved oppslag i vestibyle, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager kl. 08:00 – 20:00
- På lørdager kl. 09:00 – 16:00

Boring i betong og annet støyende arbeid er kun tillatt mandag – fredag i tidsrommet kl. 08:00 – 16:00.

3. Dyrehold
Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i borettslaget på søknadsskjema for husdyrhold. I tillegg skal hundehold ha godkjenning fra naboene på etasjen. Søknadsskjema kan lastes ned fra www.vestbo.no eller fås ved henvendelse til styret.

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at ventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at sluk/bad, samt varmtvannsberedere, holdes i forsvarlig stand slik at lekkasjer unngås.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i boligen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å foreta inngrep i yttervegger og bærende konstruksjon. Det vises for øvrig til punkt 11 om oppussing.

5. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å rengjøre fellesarealer etter seg om man

forårsaker tilgrising.
Mat må ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til bygningsmassen.
Fellesarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Fellesdører skal alltid være låst. Dørene til trappegangen skal etter pålegg fra Brannvesenet alltid være lukket.

6. Boss
Søppelsjakten er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

7. Vaskerier og tørkeplasser
Bruk av vaskemaskiner/fellesvaskeri er tillatt i følgende tidsrom:
- Mandag tom. fredag mellom kl. 08:00 og kl. 20:00
- Lørdager mellom kl. 08:00 og kl. 16:00

Instruks for bruk av fellesvaskeri er hengt opp i vaskeriene og må følges nøye. Utendørs tørkeplasser kan kun brukes til lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. Tørking og lufting av tøy på altanen er bare tillatt om tøyet henger så lavt at det ikke synes over altanbrystningen.

8. Bilplasser/parkering
Borettslaget disponerer 93 parkeringsplasser totalt i borettslaget, inkludert 15 ladeplasser. Det er ikke faste plasser i borettslaget, og plassene disponeres etter først-til-mølla prinsippet. Det er kun tillatt med ett kjøretøy per husstand og det er kun kjøretøy med gyldig parkeringsbevis som kan benytte seg av borettslagets parkeringsplasser. Parkeringsbevis skal ligge synlig på kjøretøyet.

All parkering skal skje på anviste p-plasser. Det er ikke tillatt med parkering foran inngangspartiene, disse skal holdes åpen for tilkomst for utrykningskjøretøy og bossbiler. Hurtig av- og pålessing (inntil 10 minutter) er tillatt. Medfører ulovlig parkering foran inngangspartiene ekstra uttrykning for bossbiler, vil gebyr for dette bli belastet ansvarlig andelseier i sin helhet.

Hver boenhet har 3 gjesteparkeringskort. Gjestekort er forbeholdt gjester som er på besøk, ikke ytterligere kjøretøy som tilhører boenheten. Gjestekort kan kun benyttes 3 dager sammenhengende. Andelseier er ansvarlig for at sine gjester overholder borettslagets parkeringsbestemmelser.

Kjøretøy, bobiler, varebiler, lastebiler og kjøretøy som overstiger lengde og bredde 490/190 cm, samt alle typer tilhengere og uregistrerte kjøretøy, er ikke tillatt parkert på borettslagets parkeringsplasser.

Samtlige beboere som ønsker å benytte seg av borettslagets parkeringsplass må levere inn utfylt parkeringsskjema til styret på e-post: hellenessetborettslag@gmail.com. Dette gjelder også ved endring av registreringsnummer på kjøretøy. Styret vil foreta stikkprøver på at parkeringsbestemmelsene er overholdt. Ulovlig parkering kan medføre borttauing på eiers regning.

9. Bruk av ladeplasser
Det er etablert 15 ladeplasser på felles parkeringsplass hvor 15 biler vil kunne lade samtidig. Antall ladeplasser vil kunne utvides når behovet øker.
Bilen må kobles fra når den er ferdig ladet. Beboere med ikke-ladbar bil kan benytte plassen dersom det ikke er andre plasser ledig. Lading er kun tillatt for borettslagets beboere og kan ikke benyttes av gjester. Beboer må selv tegne ladeabonnement med Elaway dersom de ønsker å benytte seg av ladeplassene.

10. Plikter/ansvar
Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget.

10. Avtale om innlåsing
Borettslaget har avtale med Avarn Security som man kan ringe til om man har låst seg ute. Tjenesten er døgnbemannet og beboer kan ta direkte kontakt med Avarn Security for innlåsing til egen leilighet på telefon 951 94 092. Prisen er kr. 1 500.- inkl. mva. og betales av beboer.

11. Oppussing av boligen
Ved oppussing av bolig skal det sendes melding til styret hvor styret underrettes om arbeidet som skal utføres. Styret har utarbeidet egne retningslinjer for oppussing som oversendes andelseier ved underretning. Andelseier er ansvarlig for at retningslinjene overholdes.
Det er ikke tillatt å gjøre inngrep/endringer i bærende konstruksjon eller på felles installasjoner, herunder er det ikke tillatt å montere ventilator/mekaniske vifter til felleskanal. Arbeid på elektriske installasjoner og rør skal utføres av autorisert fagpersonell. Ved oppussing av bad skal sluk skiftes av autorisert rørlegger, borettslaget dekker inntil kr. 5000.- for skifte av sluk ved fremvisning av faktura. Det er utarbeidet egne retningslinjer og søknadsskjema for oppussing som skal benyttes og leveres til styret før oppussing starter opp.

12. Andre bestemmelser
Fellesområdet må ikke benyttes av beboerne til andre formål enn det de er bestemt for. I tillegg gjelder følgende:

- Antenner; det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner. Det er fellesantenneanlegg i bebyggelsen.
- Grilling på altanene; det er kun adgang til å bruke elektrisk grill på altanene.
- Markise i øverste etasje; styret kan etter søknad gi tillatelse til montering av markise i øverste etasje i samsvar med vedtak gjort på ekstraordinær generalforsamling 4/11-21. En forutsetning for at tillatelse gis er at markisene monteres i lyse og nøytrale grå- og beigefarger, at andelseier har alt av vedlikeholdsansvar for markisene, samt at andelseier er erstatningsmessig ansvarlig for eventuell skade forårsaket av markisene. Andelseier har ansvar for å informere om vedlikeholds- og erstatningsansvar ved eventuelt salg av boligen.
- Ringeklokker; beboer må sende navn som skal stå på ringeklokken til styret på e-post: hellenessetborettslag@gmail.com.
- Postkasseskilt; skilt skal være i standardstørrelse på hvit bakgrunn med sort skrift. Skiltet skal dekke hele rammen hvor skilt plasseres. Beboer må selv dekke kostnad og bestille postkasseskilt hos Låssenteret eller hos Posten.

13. Brudd på husordensreglene
Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Retningslinjer for oppussing og øvrig vedlikehold i Hellenesset Borettslag

1. **Tidspunkt**

- Det er kun tillatt med oppussing/modernisering/reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging og lignende støy i følgende tidsrom:
    - På hverdager kl. 08:00 – 20:00
    - På lørdager kl. 09:00 – 16:00
- Boring i betong og annet støyende arbeid er kun tillatt mandag – fredag i tidsrommet kl. 08:00 – 16:00.
- På søndager og andre helligdager skal det ikke utføres noe arbeid som uroer eller sjenerer de øvrige beboerne.

2. **Byggemelding**

Andelseier skal i forkant av oppstart av oppussing/modernisering/reparasjoner i boligen levere inn byggemelding på fastsatt skjema til styret. Skjema er vedlagt husordensreglene eller fås ved henvendelse til styret.
I tillegg skal naboer informeres om oppussing ved oppslag i vestibyle. Informasjon skal inkludere tidsrom for oppussing, navn på andelseier og kontaktinformasjon.

3. **Tildekking av heiser**

Heisene må tildekkes dersom heisene benyttes i forbindelse med oppussing av leiligheter. Heisene skal tildekkes for å unngå unødig slitasje og skader på heisene. Hvis heisene blir påført skade i forbindelse med oppussing, vil borettslaget sende faktura for utbedring av aktuelle skader til ansvarlig andelseier.

4. **Rengjøring av fellesarealer**

Ved fjerning av søppel, byggemateriale, verktøy, etc. i forbindelse med oppussing som medfører tilgrising av fellesarealer, skal fellesarealene rengjøres daglig. Dette inkluderer ganger, heiser og vestibyle, og gjøres for å unngå at andre leiligheter blir tilgriset som følge naboers oppussing.

5. **Bærevegger**

Bærende konstruksjon er ansett som fellesareal jf. borettslagsloven § 5-17, og det er derfor ikke tillatt med inngrep i bærevegger og annen bærende konstruksjon uten at dette er godkjent av generalforsamlingen.

6. **Oppussing av bad**

Ved oppussing av bad skal sluk skiftes av autorisert rørlegger, borettslaget dekker inntil kr. 5000.- for skifte av sluk ved fremvisning av faktura.

7. **Ventilasjon**

Det er ikke tillatt å montere ventilator/mekaniske vifter til felleskanal. Arbeid på elektriske installasjoner og rør skal utføres av autorisert fagpersonell.

8. **Radiatorer**

Dersom det skal gjøres inngrep på vegg hvor radiatorer henger, skal autorisert rørlegger kontaktes for å montere radiator ned og opp igjen. Autorisert rørlegger må stenge ned hele sentralvarmen i forbindelse med de- og remontering. Andelseier må selv ta kostnader knyttet

til dette. Borettslaget anbefaler bruk av Rørlegger Antonsen som har god kjennskap til lagets sentralvarmeanlegg.

9. **Stenging av vann**
   Ved tiltak som medfører stenging av vann må dette varsles særskilt til naboer i blokken. Dette gjøres ved oppslag i vestibyle to dager før stenging skal skje. Stenging av vann skal utføres av autorisert rørlegger og bekostes av andelseier selv. Borettslaget anbefaler bruk av Rørlegger Antonsen.

10. **Porttelefon**
    Ved tiltak som medfører behov for flytting/utkobling av porttelefon skal demontering og påfølgende remontering utføres av autorisert elektrikerforetak, og bekostes av andelseier selv. Borettslaget anbefaler Ernst Eismann AS som har god kjennskap til lagets porttelefoner.

11. **Skifte av hovedsikring i sikringsskap til andelseier**
    Ved skifte av hovedsikring i sikringsskap til andelseier må strøm stenges i borettslagets tavlerom og skal utføres av autorisert elektrikerforetak. Stenging av strøm skal varsles særskilt til naboer i blokken ved oppslag i vestibylen to dager i forkant. Andelseier må selv ta samtlige kostnader knyttet til stenging av strøm, inkludert fremskaffing av nøkkel til tavlerom dersom utførende elektroforetak ikke selv har nøkkel.

12. **Entredører**
    Ved reparasjon og utskifting av entredør inn til leilighet, må andelseier selv kontakte tømrer..
    Ved skifte av dørlås må andelseier kontakte Låssenteret AS. Kostnader knyttet til dette bekostes av andelseier selv

13. **Vinder og altandør**
    Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av vinduer og altandører. Det er viktig å smøre opp låser på både vinduer og altandør, og at dette utføres jevnlig gjennom hele året. Vinduskarmer og altandør må males ved behov.

14. **Inngangsdører til blokkene**
    Inngangsdørene skal holdes låst. Settes gatedøren åpen for inn- og ut bæring av ting, må andelseier sørge for at døren blir låst etterpå.

15. **Øvrige bestemmelser**

- Sikringsskap skal til enhver tid holdes låst
- Bossluker skal til enhver tid holdes låst
- Det er ikke tillatt å montere nøkkelbokser eller lignende på fellesareal

Vedlegg 2 til husordensreglene i Hellenesset Borettslag – Byggemelding skal sendes til styret i på e-post: hellenessetborettslag@gmail.com i forkant av oppstart av oppussing av andel.

Byggemelding til Hellenesset Borettslag

Kontaktinformasjon andelseier:

Navn: _____ Tlf: _____

Andelsnr.: _____ Adresse: _____

Informasjon om varighet:

Forventet byggestart: _____

Forventet byggeslutt: _____

Ansvarlig utførende: _____ Tlf: _____

Er utførende gjort kjent med tidspunkt det er tillatt å foreta oppussing på, jf. husordensreglene pkt. 2:

Ja: ☐ Nei: ☐

Beskrivelse av ombyggings- og/eller rehabiliteringsarbeid (fyll inn aktuell kolonne):

Ombygging av bad/flytting av sluk
Endring varmtvannsbereder
Elektrisk anlegg
Ventilasjon
Ny planløsning – legg ved skisser
Annet

Signatur andelseier: _____

Innkalling til

Generalforsamling

Hellenesset Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Hellenesset Borettslag

Andelseierne i Hellenesset Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 03.06.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Biskopshavns menighetshus, Skuldveien 2, 5043 Bergen..

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Solskjerming på altanene
- 7.2 Utbedring av fasade
- 7.3 Varmeregnskap
- 7.4 Ombygging av tørkerom til boder

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.

11.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 er vedlagt innkallingen. Årsberetning tas til etterretning.

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.

Som følge av at Vestbo i 2024 avsluttet ordningen med å oppnevne styremedlem fra Vestbo ble det valgt ytterligere ett styremedlem på fjorårets generalforsamling for å oppfylle vedtektenes krav til antall medlemmer i styret. Nåværende styrehonorar har ikke tatt høyde for det antallet medlemmer som er per i dag, og styrehonoraret må derfor økes da det er ytterligere ett medlem som skal honoreres direkte av borettslaget.

I tillegg har styrehonoraret stått uendret i flere år og har dermed ikke fulgt den generelle prisveksten de siste årene. Som følge av dette foreslår styret at honoraret settes til kr. 300 000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Håkon Farestveit og Inger-Lise O.H. Sæle er på valg. Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Anne Elise Olsen, Jan Harry Larsen og Lilian Maria Bjertnes er på valg. Varamedlemmer velges for 1 år om gangen.

5.4 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."

For Hellenesset Borettslag skal det derfor velges 2 delegater og 2 varadelegater.

7. Saker

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

7.1 Solskjerming på altanene

Christin Stamnesfet har meldt inn følgende til generalforsamlingen:

"Det gjelder solskjerming på altanene. Det er veldig varmt enkelte dager om sommeren og det er nesten umulig å sitte i solsteken der om ettermiddagen. Og det er synd fordi vi har en fantastisk fin beliggenhet og utsikt. Jeg tenker at markiser kan være løsningen her for de som ønsker det. Markiser henger fast i veggen og blåser ikke bort slik det kan gjøre med parasoller. Vi er alle kjent med vinden i Brunestykket. Og den kan sveives inn i en kasse når den ikke er i bruk. Parasoller som står nede kan også blåse bort."

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke at det åpnes for at samtlige kan få markiser som henger fast i veggen. Dette da det er mye vind i borettslaget og stor fare for at markisene kan blåse ned. I tillegg vil montering skape en svekkelse i borettslagets fasade og vil kunne medføre fare for lekkasje, etc. Dersom det skal tillates må det legges føringer i vedtektene for hvordan det skal gjøres, hvem som kan utføre, farge/utforming, etc.

7.2 Utbedring av fasade

Einar Marthinussen har meldt inn følgende sak:

"Jeg ønsker å fremme forslag om å forberede/planlegge en fremtidig utbedring av stue fasade mot balkong. Viser til de gode muligheter med økonomisk støtte i Enøk-tiltak"

Styrets innstilling:

Styret er ikke negativ til forslaget, men mener dette må sees på i en større sammenheng sammen med øvrig vedlikeholdsbehov i borettslaget hvor det mest kritiske må være første prioritet.

7.3 Varmeregnskap

Pettersen og Vesterlie har meldt inn sak angående varmeregnskap. Saken er vedlagt innkallingen.

Sak om varmeregnskap har vært oppe til behandling på tidligere generalforsamlinger, senest på ordinær generalforsamling i 2023 hvor det ble stemt over om det skulle legges til rette for individuell varmefordelingsmåling. Forslaget om individuell varmefordelingsmåling ble nedstemt med 24 stemmer mot og 7 stemmer for.

7.4 Ombygging av tørkerom til boder

Lasse Bjørkhaug har på vegne av arbeidsgruppen som har sett på bruk av fellesarealer i borettslaget meldt inn sak til generalforsamlingen.

Saken er vedlagt innkallingen.

Saken vil kreve 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 8-9 (1).

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Hellenesset Borettslag tirsdag 03.06.2025

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 Hellenesset Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Hellenesset 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 ligger i Bergen kommune og har adresse Brunestykke 2-4, og Helleveien 230.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Løpende drift og forvaltning av borettslaget, herunder vedlikehold av bygningsmassen, oppfølging av serviceavtaler og eksterne samarbeidspartnere
- Økonomihåndtering og budsjettfastsettelse
- Besvare henvendelser fra beboere
- Ferdigstillelse av utskifting av heiser
- Gjennomføring av dugnader

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

- Fortsette forefallende vedlikehold for å unngå slitasje, samt jevnlige kontroller av bygningsmassen
- Starte prosjekt vedrørende utskifting av takpapp

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Ferdigstilt utskifting av samtlige heiser
- Maling av ganger
- Sanering av skjeggkre
- Skiftet punkterte vinduer der hvor det har vært behov

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- utskifting av takpapp
- etterisolering på samtlige loft
- mindre forefallende malingsarbeid, utvendig rydding/vasking etc.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag som alminnelig vedlikeholdt med noe vedlikeholdsbehov.

Internkontroll / HMS

Styret er pålagt å ha internkontroll i borettslaget i henhold til Internkontrollforskriften. Styret har BevarHMS avtale med Vestbo som sikrer systematisk oppfølging og god dokumentasjon av hva som er utført og når.

Det er blant annet gjennomført årlig kontroll av tak, el-kontroll av fellesanlegg, årlig brannsikkerhetskontroll, egenkontroll av bygningsmasse, m.m.

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 2 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak lekkasje og håndtverkerfeil.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 06.06.2024 bestått av:

Styreleder, Kjell Kåre Pedersen
Styremedlem, Håkon Farestveit
Styremedlem, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Styremedlem, Fredrik Hillestad
Varamedlem, Jan Harry Larsen
Varamedlem, Anne Elise Olsen
Varamedlem, Lilian Maria Bjertnes

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Håkon Farestveit

Styremedlem Inger-Lise Oen Hellesund Sæle

Varamedlemmene Jan Harry Larsen, Anne Elise Olsen og Lilian Maria Bjertnes.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		9 339 048	8 894 604	9 339 048	9 805 788
Innkrevde finanskostnader		1 068 292	1 047 921	1 127 040	1 065 049
Andre inntekter	7	1 569 111	1 076 437	1 506 960	1 586 240
SUM INNTEKTER		**11 976 451**	**11 018 962**	**11 973 048**	**12 457 077**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	240 484	239 222	245 351	126 400
Styrehonorar	8	225 000	225 000	225 000	225 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	65 633	65 458	71 959	66 467
Forretningsførsel		235 812	224 802	235 816	249 965
Kontingent BBL		48 000	48 000	48 000	48 000
Andre honorarer		75 188	80 438	70 000	80 372
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		420 510	393 060	413 499	504 612
Energikostnader		2 241 695	2 062 580	2 204 771	1 957 638
Kommunale avgifter		2 430 844	2 317 313	2 440 140	2 595 528
Andre driftskostnader	9	2 086 406	1 865 552	1 821 835	2 023 019
Vedlikehold	10	4 097 035	4 521 752	7 055 000	2 115 659
SUM KOSTNADER		**12 178 356**	**12 054 427**	**14 843 121**	**10 004 910**
DRIFTSRESULTAT		**-201 905**	**-1 035 465**	**-2 870 073**	**2 452 167**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finanskostnader		1 440 393	1 131 559	1 157 269	947 446
NETTO FINANSPOSTER		**-1 440 393**	**-1 131 559**	**-1 157 269**	**-947 446**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-1 642 298**	**-2 167 025**	**-4 027 342**	**1 504 721**
Overføringer og disponeringer		**-1 642 298**	**-2 167 025**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	18 704 217	18 704 217
Andre driftsmidler	2	131 294	131 294
Sum anleggsmidler		**18 835 511**	**18 835 511**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		16 788	16 788
Andre fordringer		1 701 744	1 185 346
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		5 614	4 612
Sum omløpsmidler		**1 724 146**	**1 206 746**
SUM EIENDELER		**20 559 657**	**20 042 257**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	16 000	16 000
Overkursfond	4	2 229 096	2 229 096
Sum innskutt egenkapital		**2 245 096**	**2 245 096**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-11 272 273	-9 629 975
Sum opptjent egenkapital		**-11 272 273**	**-9 629 975**
Sum egenkapital	**4**	**-9 027 177**	**-7 384 879**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	15 952 555	17 087 739
Borettsinnskudd	6	2 740 400	2 740 400
Sum langsiktig gjeld:		**18 692 955**	**19 828 139**
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		10 223 440	6 735 756
Leverandørgjeld		649 680	816 888
Skyldig off. myndigheter		10 537	7 318
Annen kortsiktig gjeld		10 222	39 036
Sum kortsiktig gjeld		**10 893 879**	**7 598 998**
Sum gjeld:		**29 586 834**	**27 427 137**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 559 657**	**20 042 257**

Sted:_____, dato:_____

Kjell Kåre Pedersen Styreleder	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle Styremedlem	Fredrik Hillestad Styremedlem

Håkon Farestveit
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.	**-6 392 251**	**1 056 216**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-1 642 298	-2 167 025
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-355 545	-4 520 364
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-779 639	-761 079
B. Årets endring i disponible midler	**-2 777 482**	**-7 448 467**
C. Disponible midler	**-9 169 733**	**-6 392 251**

Spesifikasjon av disponible midler:

Kortsiktige fordringer	1 718 532	1 202 134
Kontanter og bankinnskudd	5 614	4 612
Omløpsmidler	**1 724 146**	**1 206 746**
Kortsiktig gjeld	**-10 893 879**	**-7 598 998**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-9 169 733**	**-6 392 251**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Bossug vakumtank/avfall	Strøm elbil	Byggningsmessig Anlegg	Bossuganlegg	Altaner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	233 825	131 294	9 479 050	493 143	8 498 199
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	233 825	131 294	9 479 050	493 143	8 498 199
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	233 825	131 294	9 479 050	493 143	8 498 199
Anskaffelsesår :	2018	2022	1964	1997	2005
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
1100 Bygningsmessige anlegg	18 704 217
Sum	**18 704 217**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	16 000	0	16 000
Annen egenkapital	-9 629 975	-1 642 298	-11 272 273
Overkursfond	2 229 096	0	2 229 096
Sum egenkapital 31.12.	**-7 384 879**	**-1 642 298**	**-9 027 177**

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**95217457816**	**95217457824**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2017
Rentesats:	6.19 %	6.19 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	9 720 896
Lånesaldo 01.01:	12 141 783	4 945 956
Avdrag i perioden:	355 545	779 639
Lånesaldo 31.12:	**11 786 238**	**4 166 317**
Saldo 5 år frem i tid:	9 640 956	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	16	106 422	1 702 752
	31	104 957	3 253 667
	37	103 002	3 811 074
	21	101 311	2 127 531
	9	99 808	898 272
	3	98 192	294 576
	3	96 576	289 728
	16	91 090	1 457 440
	14	89 436	1 252 104
	6	87 595	525 570
	1	87 294	87 294
	3	84 175	252 525

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
2230 Andre pantelån	11 786 238	12 141 783
2265 Andre pantelån "IN-light"	4 166 317	4 945 956
2250 Borettsinnskudd	2 740 400	2 740 400
Sum	**18 692 955**	**19 828 139**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 021 440	846 720
3617 Renhold	443 520	134 400
3620 Innkreving strøm	67 138	51 917
3685 Diverse inntekter fri	37 013	43 400
Sum	**1 569 111**	**1 076 437**

Konto 3620
Innkreving strøm el-bil.

Konto 3685
Innskudd vaskeripenger kr 3 170,-
Leie basestasjon Telenor kr 33 843,-

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	230 133	224 170
5020 Feriepenger	22 016	26 900
5360 Honorarer	100	700
5800 Refusjon sykepenger	-11 766	-12 549
5801 Motkonto refusjon sykelønn	11 766	12 549
5820 Grunnlag Refusjon av AGA	-11 766	-12 549
5330 Styrehonorar	225 000	225 000
5400 Arbeidsgiveravgift	62 529	61 665
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	3 104	3 793
Sum	**531 117**	**529 680**

Selskapet har hatt en person ansatt i regnskapsåret i ca. 50% stilling (timelønnet)

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	16 500	10 900
6360 Renhold	476 302	453 702
6390 Andre driftskostnader	21 488	10 583
6395 Sommer- og vinterkostnader	315 017	117 862
6500 Verktøy	249	0
6543 Vaskerianlegg	17 114	23 399
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	144 022	200 939
6790 Vakthold	4 250	2 690
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	10 190	7 450
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 366	5 627
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 026 240	979 830
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	11 973	11 075
7720 Generalforsamling	3 200	6 000
7750 Festeavgift/tomteleie	35 496	35 496
Sum	**2 086 406**	**1 865 552**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	595 114	586 128
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	177 785
6640 Periodisk vedlikehold	3 426 650	3 667 344
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	60 272	80 495
6695 Forsikringsskadesaker	15 000	10 000
Sum	**4 097 035**	**4 521 752**

Andre opplysninger

Byggelån i Vestbo finans kr 8 000 000,- forfaller 30.06.2025. Saldo på overforbruk kr 2 223 220,- forfaller 31.01.25. Pantobligasjon tinglyst 13.01.22. Borettslagets disponible midler er negativ, men Styret vedtok å øke felleskostnader fra 01.01.25 for å bedre likviditeten. I tillegg skal byggelånet omgjøres til nedbetalingslån i mars -25

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - individuell finansiering

Långiver DNB - 5201.81.20585	**Regnskap 2024**	**Regnskap 2023**
3643 Inntekter vedr. individuell finansiering altan	1 127 040	1 127 040
3643 Avsatt forskuddsbetalt / forlite betalt leie altaner	-58 748	-79 119
SUM	1 068 292	1 047 921
2265 Avdrag altanlån	779 639	761 079
8195 Renter altanlån	288 653	286 842
SUM	1 068 292	1 047 921

1599/2900 Avsatt forskuddsbetalt /for mye innbetalt altanleie	**168 626**	**227 374**

Resultat og balanse med noter for Hellenesset Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hellenesset Borettslag

Styreleder	Kjell Kåre Pedersen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Fredrik Hillestad (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Håkon Farestveit (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	21.03.2025

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 Hellenesset Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hellenesset 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: QF4ER-YRU9M-97LLW-O8XDG-R4STA-6KOKR

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, 30. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QF4ER-YRU9M-97LLW-O8XDG-R4STA-6KOKR

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: 147.161.xxx.xxx
2025-04-30 21:13:10 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: QF4ER-YRU9M-97LLW-O8XDG-R4STA-6KOKR

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.

Brev til Generalforsamling 2025

Fra: Bjørg Ellinor Kvalem Pettersen

Til: hellenessetborettslag@gmail.com,

Mottatt: 21.04.2025, 17:30

Generalforsamlingen 2025
Hellenesset Borettslag

Vi er inne i en dyrtid hvor alt stiger og omkostninger berører alle. Etter flere og gjentatte henvendelser, er det tid til å ta fatt i rettferdighet.

I lov om Burettslag står det å lese:
§ 7-13 Misbruk av Mynde.
“Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelselseigarar eller laget.”
Likevel forekommer denne urimeligheten her i borettslaget.

En leil. 02 (3 roms m 1 ovn) betaler kr 6 691 pr mnd.
mens leil 04(3 roms med 3 ovner) betaler 6 692 pr mnd. Altså 1 kr mer for 2 ovner ekstra.
Likeledes, leil 01 (3 roms med 2 ovner) betaler mer enn de med 3 ovner.
Denne urettferdigheten (tyveriet) oppstår når styret bruker Sameiebrøken feil.

Sitat: “Sameiebrøken er et forholdstall som gir uttrykk for seksjonseierens forholdsmessige eierandel av et eierseksjonssameie.”
Denne skal brukes til felleskostnader og inntekter for ansvaret utad.

Tar vi en kikk på regnskapet for 2023, er energikostnaden for borettslaget kr 1 981 463,-
Med totalt 280 ovner, blir det 7 076,65 pr. ovn.
I stedet for 14000 mer per år, betaler de 1 kr x 12.
Både regler og sunn fornuft sier at dette ikke kan fortsette. Varmemålere er eneste løsning.

Med hilsen

Håkon og Bjørg Pettersen, Blokk A
Odd Vesterli, Blokk B

Sak til Hellenesset borettslags generalforsamling.

Bakgrunn.
I grunnetasjen er det relativt store fellesarealer som er lite brukt. En spørreundersøkelse blant beboere i hver blokk har vist at mange ønsker mer bodplass. Dette forslag for generalforsamlingen viser hvordan areal tidligere øremerket for tørking av tøy kan tas i bruk som bodareal og leies til beboere med behov for mer bodplass. En spørreundersøkelse i hver blokk , gjennomført høsten 2024 viste stor interesse for å leie ekstrabod. I Brunestykket 4 var det 17 stk som meldte seg, altså flere interessentar enn forslaget som her vises.

Innredning av boder i tørkearealet i grunnetasje.

Tørkebodene er i liten grad i bruk da de fleste leilegheiter i dag har egen vaskemaskin. De utvendige tørkeplasser fungerer greit for tørk når været er gunstig. Fjerning av disse innendørs tørkeplassene foreslås kompensert med innkjøp av tørketrommel som monteres i vaskekjeller. Her kan det også monteres snorer til ettertørk. Oppgradering av vaskekjeller bør imidlertid være eget prosjekt, og disse kostnadene bør ikke belaste budsjett for innredning av boder utover innkjøp av tørketrommel. Det er også tørkerom på loftet. Disse er bedre egnet til klestørk enn rommene i kjelleren.

Boder.
Det foreslås at hvert av de tre tidligere tørkerom på nordsiden av korridoren får 3 boder. Disse bygges på samme måte som dagens boder med stående panelbord og dører bygget på samme måte som dagens boder. På samme måte bygges boder i rom i sørvestre del. Her må innredningen tilpasses vindu, men også i dette rommet kan det bli 3 boder. Se tegning.

Kostnader
Kostnadene ved å innrede består av følgende hovedarbedeier.
1. Demontering -riving av elektrisk installasjon knyttet til vifter, installasjon av styringssytemer for plletter etc. Ny takbelysning i rom for boder.
2. Bygging av boder utført av byggmester.
3. Kompensering for bortfall av dagens tørkemulighet. Innkjøp av tørketrommel. Nytt styringssystem for kjøp av strøm til vaskemaskin og tørketrommel og eventuelle andre apparater.

Kalkyle etter befaring i en blokk:

Elektrikerarbeid	kr 60893,75
Bygging boder	kr 93350.-
Nytt styringssystem vaskeri	kr 20000.- (beregnet 1/2 part)
Uforutsett	kr 15000.-
Kalkulert kostnad innredning i 1 blokk	kr 189 243

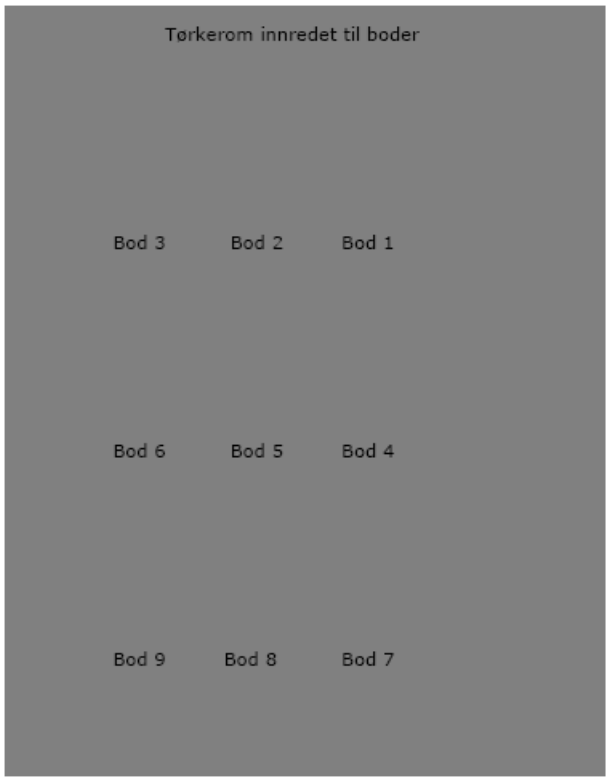
Finanisering

Det er mange tilbydere av minilager på markedet. En bod som som foreslått er ca 3 m3. Slike boder leies ut til omkring kr 400 pr mnd. For dette prosjektet er beregnet kr 300 pr mnd pr bod.

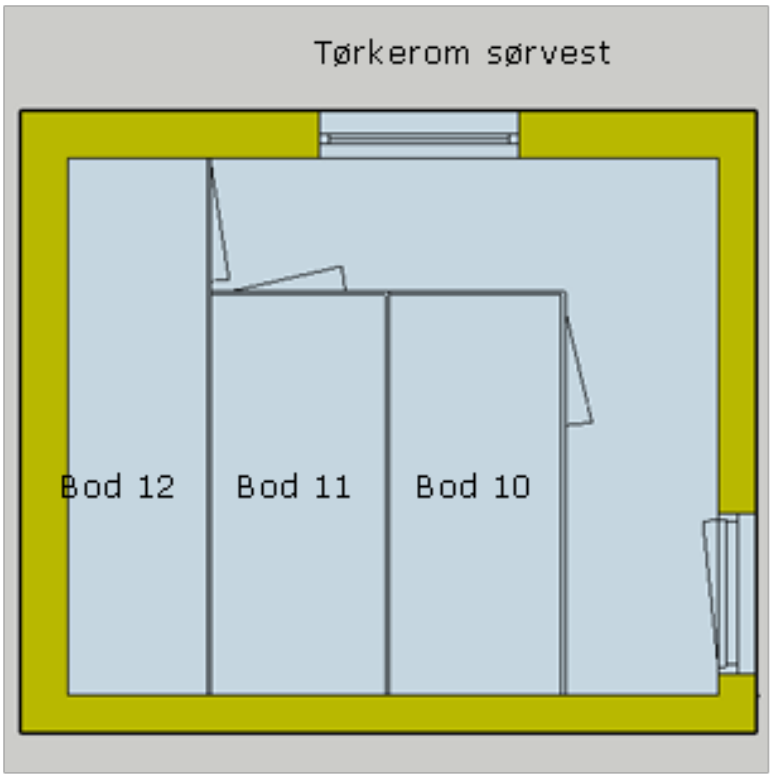
Årsleie for 12 nye boder : kr 300 x 12 x 12 = kr 43 200.-
Nedbetaling av investeringene er gjort på vel 4 år. (Renteproblematikk er ikke med i dette,)
Dette er altså en investering som etter få år vil gi borettslaget inntekt som kan brukes til andre fellesformål.

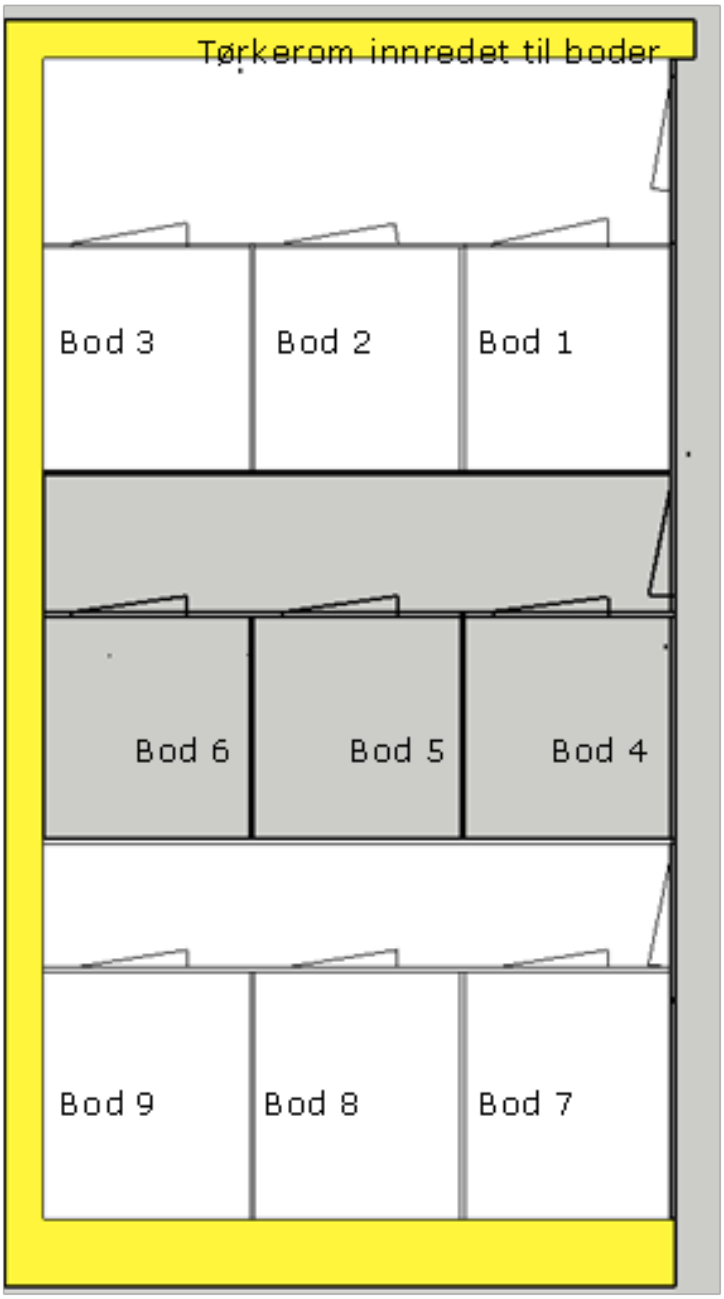
Målfrid Hatteland Valerik Haugen Einar Marthinussen Lasse Bjørkhaug

For dårlig gjengivelse, men med tilgang på scanner skal denne bli rettet.



Og her skal tegningen av det andre rommet komme, men dataen roter det til. Må til byen for å få det fikset,


Tørkerom sørvest
Bod 12
Bod 11
Bod 10


Tørkerom innredet til boder
Bod 3
Bod 2
Bod 1
Bod 6
Bod 5
Bod 4
Bod 9
Bod 8
Bod 7

Birger Morstøl <birger@morstol.no> 12:49 (for 7 timer siden)

til meg

Viser til befaring og mottatte tegninger vedrørende ønske om tillaging av nye boder
i eksisterende arealer.

Vi kan tilby oppbygging av nye boder til en pris pr. blokk på kr.74.680,- eks. avgift.
I prisen inngår oppbygging av nye boder med sporfreste lister montert mot tak og gulv
hvor det deretter monteres furupanel i de sporfreste lister.
Det levers 12 stk. labankdører med beslag .
Det må tas for beholdhold vedrørende lyskilde er god nok etter montering av nye vegger.
Håper dere kan gjøre bruk av vårt tilbud og hører gjerne fra dere.
Er noe uklart så ta gjerne kontakt

Mvh
Birger Morstøl
...

Helleneset borettslag
Helleveien 230
5039 Bergen

einarmarth@gmail.com

Eidsvåg 01.04.2025

Tilbud på demontering av el. installasjoner i boder, div. installasjoner.
Med i tilbudet er demontering av alle elektriske installasjoner som ikke lengre skal benyttes.
Fremlegg av nye sikringskurser og montering av nye LED lamper.

Antall	Beskrivelse
1	Demontere el. installasjoner.
2	Fremlegg av sikringskurs for vaskesøyle.
1	Fremlegg av sikringskurs for stikkontakter.
9	Montering av Etne Hvit 790lm 3000K Ra>80 PIR Sensor 10W LED.
5	Oppstart og transport.
1	Dokumentasjon.

Sum eks. mva.	kr	48 715,00
25 % mva	kr	12 178,75
Sum inkludert mva.	**kr**	**60 893,75**

Det tas forbehold vedrørende lønns og prisstigning pr. april 2025.

Med vennlig hilsen
Ernst Eismann Eftf AS

Rune Kismul
Avd. leder svakstrøm
Autoriserte teleinstallatør
Autoriserte kabel-TV-installatør
Ekomnettautorisasjon
Tlf.: 992 46 158



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1783/0/0
Utlistet 25. juli 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261366946	Grunneiendom	0	Ja	15 326,1 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11210000	30	BERGENHUS. BRUNESTYKKET, BUTIKKSENTER	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.05.1963		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71610000	35	Bergenhus. Gnr 168, Bnr. 1771 mfl., Lønborg, boliger	202412684	< 0,1 % (0,0 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	98,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,1 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	< 0,1 % (1,9 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	1,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	0,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	9,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7220000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN	3	190411500
11060000	30	BERGENHUS. HELLENESET OG DELER AV ØVRE, MIDTRE OG NEDRE HELLEN	3	-
66300000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 298 MFL., ASPEDALEN	3	202220530
11010000	30	BERGENHUS. HELLEN - LØNBORG - BRUNESTYKKET	3	-
-	35	Bergenhus. Gnr. 168 Bnr. 1768. Hellebakken 30	5	202229187

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/285	139326423-1	Tilbygg	Kjede/atriumhus	Meldingssak registrer tiltak	13.01.2010	200919157

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 25. juli 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

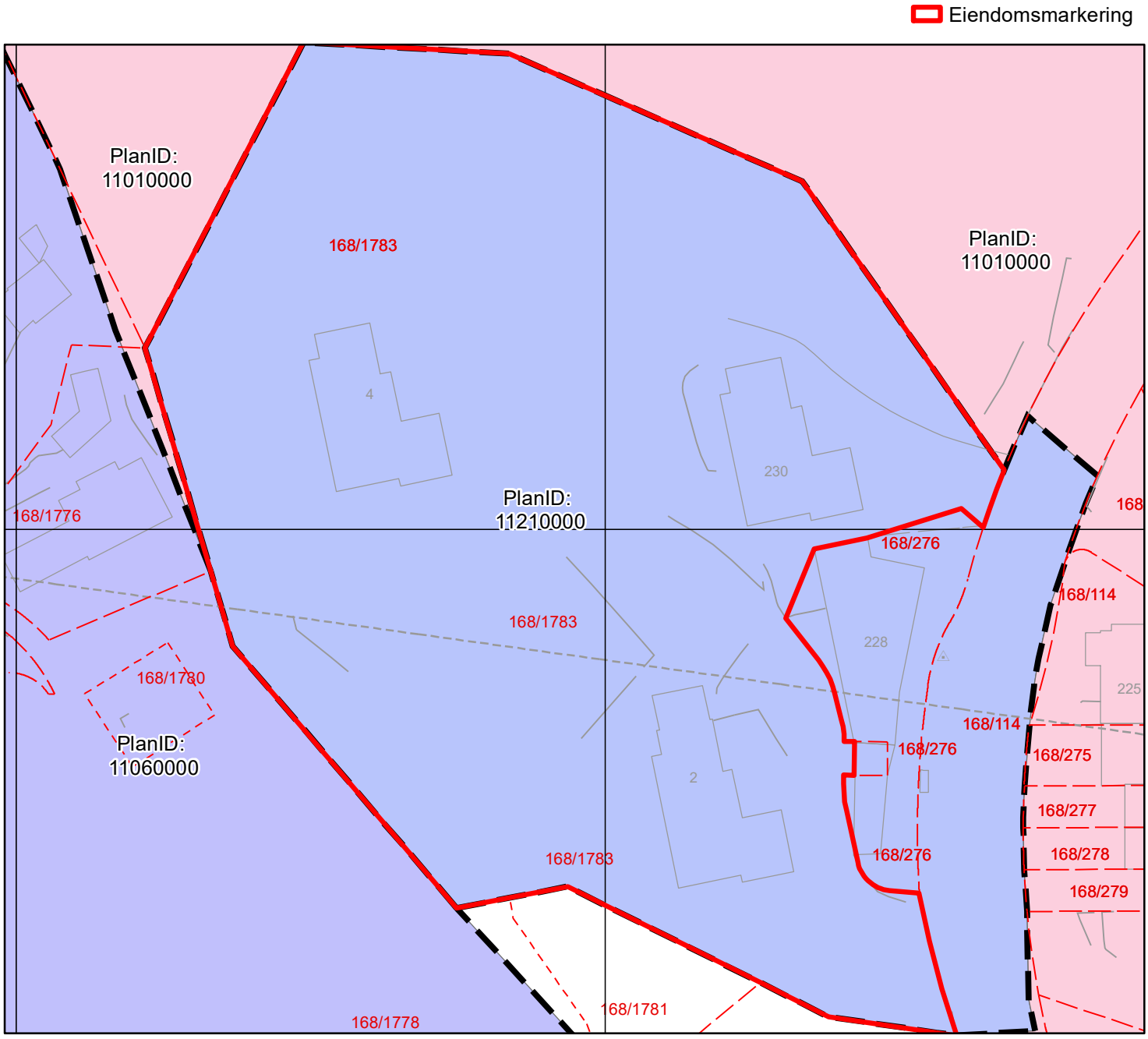
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0
Dato: 25.07.2025 Adresse: Brunestykket 4 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11010000, 11060000, 11210000



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11010000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 25.07.2025

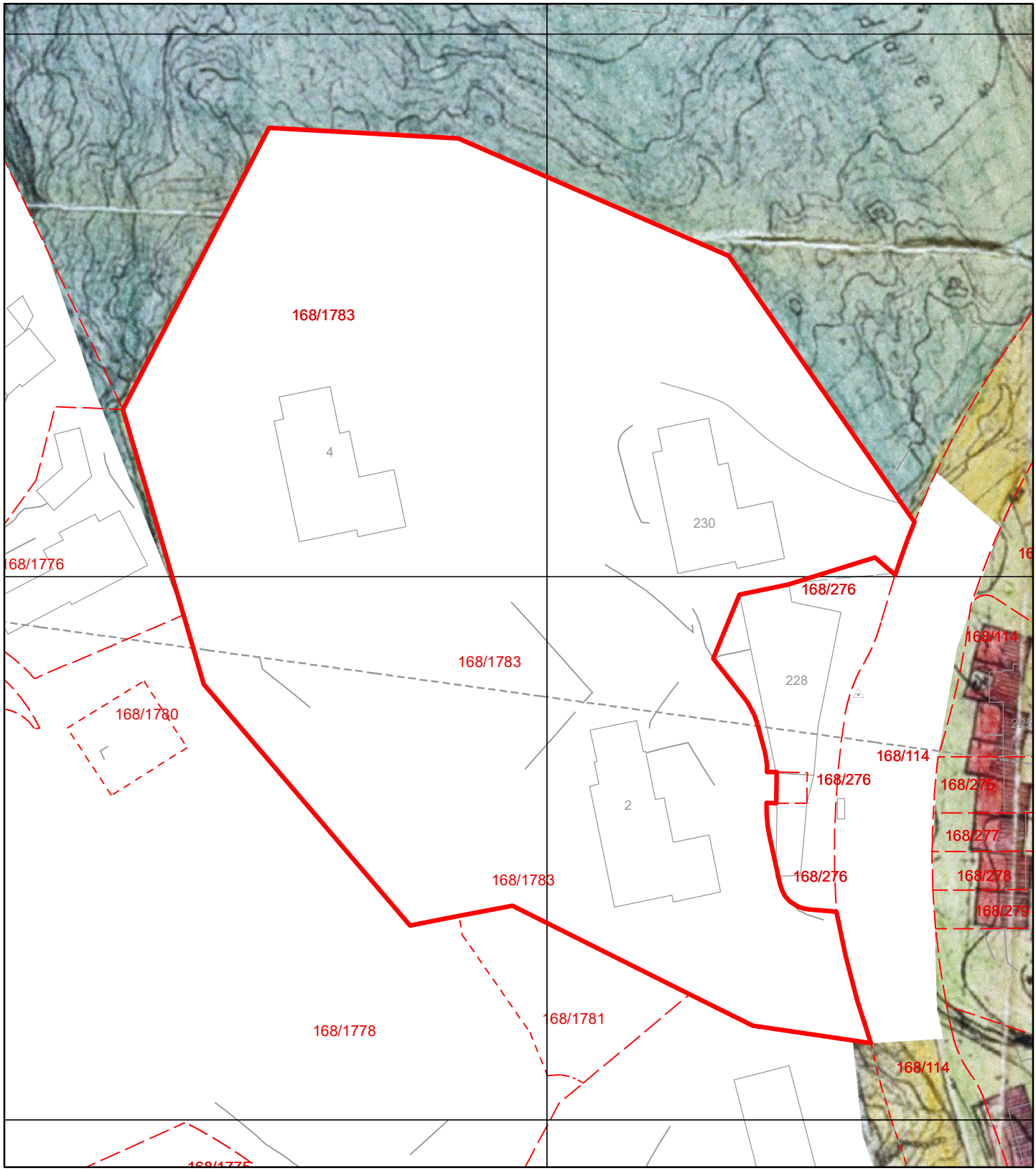
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0
Adresse: Brunestykket 4 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering

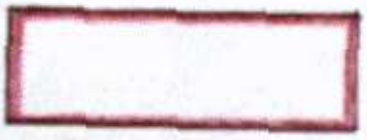


TEGNFORKLARING:

FRIAREAL 

TOMTEAREAL 

PUNKTHUS (STJERNEHUS) 

SKIVEHUS 

REKKEHUS 

BUTIKKER 

GARASJER 

RENSEANLEGG 

BEGRENSNINGSLINJE 

Reguleringsplan på grunnen

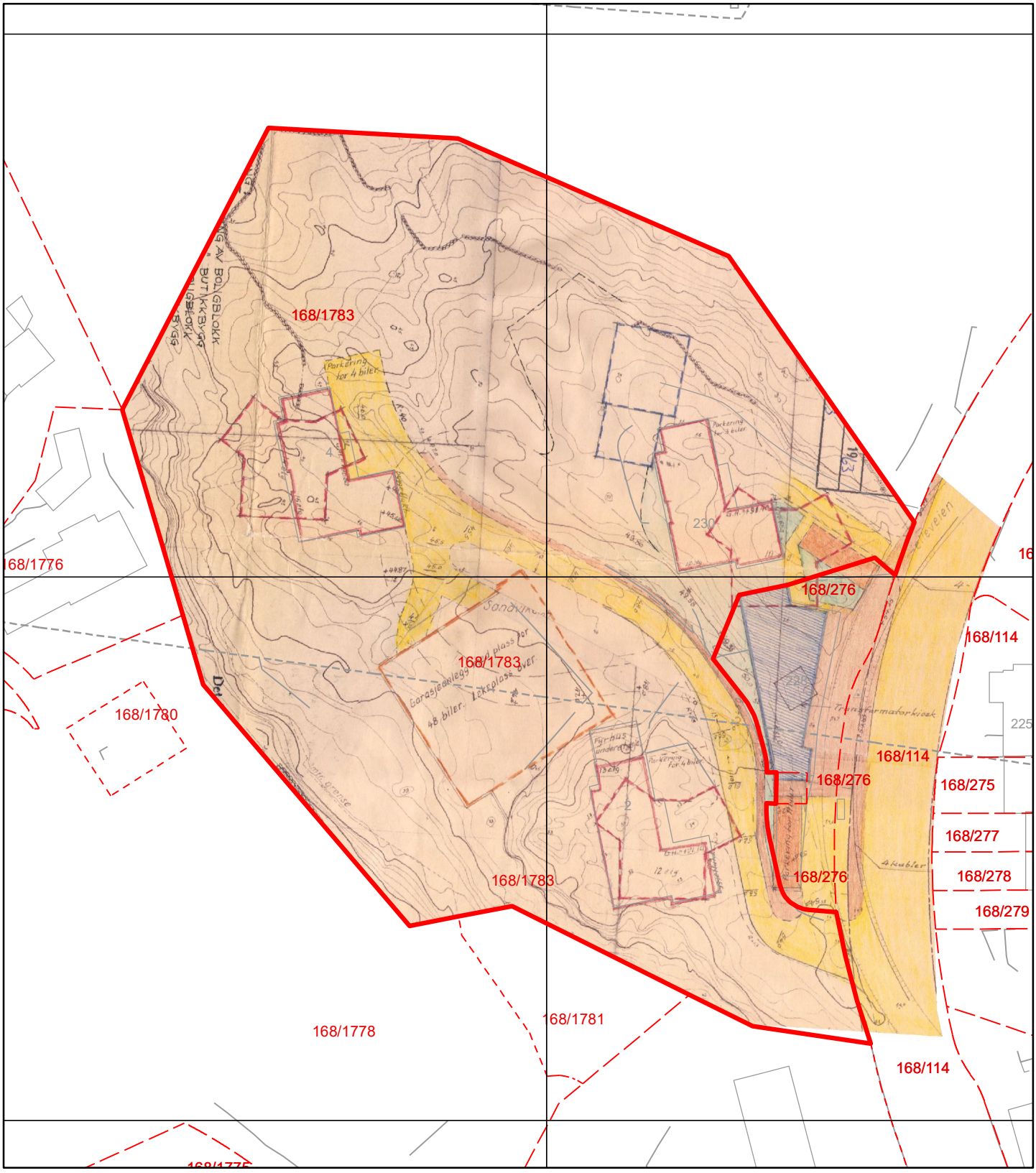
Arealplan-ID: 11210000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0
Dato: 25.07.2025 Adresse: Brunestykket 4 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering



X·22/98

04153 | 13 JUL 63
D.

BRUNESTYKKET. FORSLAG TIL ENDRET PLASERING AV BUTIKKBYGG.

MÅLESTOKK 1:500.

BYPLANSJEFEN I BERGEN 27. NOVEMBER 1962

OLAV NESSE.
(SIGN.)

BYPLANKONTORET I BERGEN
Jnr. 2209
62. 63
Dato 20/7 1963
Bilag nr. 3/3

BERGEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
STRØMGATEN NR. 10
BYPLANKONTORETS J.-nr. S. 119
OPPMÅLINGSVESENETS J.-nr. S. 120 119
59
T OVER
NR. 1 og
NDVIKENS 1ste rode, NR. 87
REF.: N.V. 84 i - k - 0 - p
1 m

Breidalen
Sandvikens 1ste rode nr. 87

Breidalen
dvikens 1ste rode nr. 87

Parkering for 3 biler

Parkering for 4 biler

R-40

TEGNFORKLARING:

y 3350

STADFESTET PLASERING AV BOLIGBLOKK
— " — — " — " BUTIKKBYGG
ENDRET REGULERING AV BOLIGBLOKK
— " — — " — " BUTIKKBYGG

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 25.07.2025

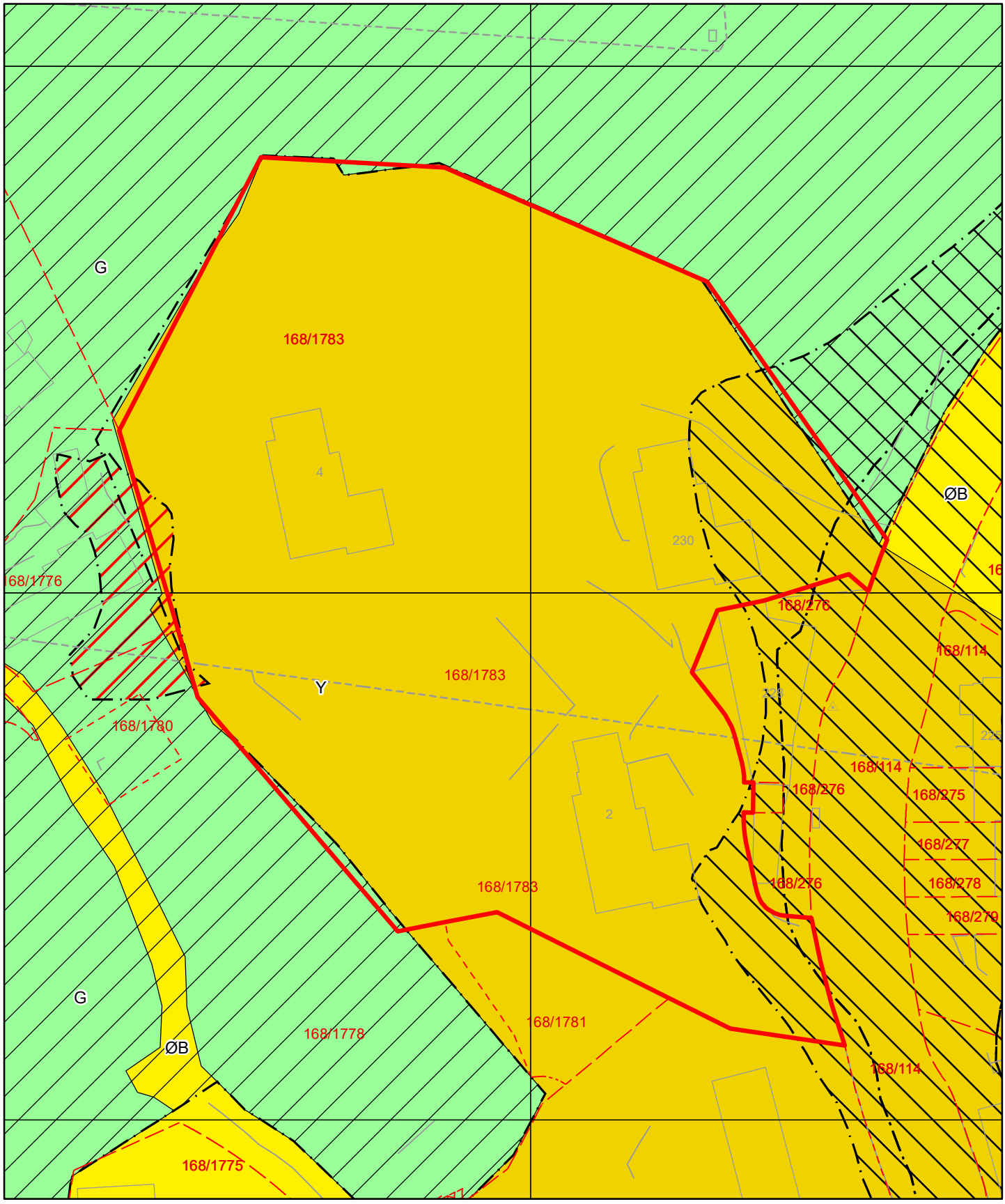
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0
Adresse: Brunestykket 4 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn landskap

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hellenesset Borettslag tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 - Biskopshavns menighetshus, Skuldveien 2, 5043 Bergen..

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 24

Antall fremlagte fullmakter: 6

Hvilket utgjorde 30 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden tas til godkjenning. Det ble informert om at sak 7.1 på dagsorden var trukket av forslagsstiller og ville dermed ikke tas til behandling.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som ble møteleder, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle, valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Lars-Henrik Müller valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble Ove Dybvik Andersen, Marie Berge og Marie Simonsen valgt.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 var vedlagt innkallingen og ble gjennomgått i møtet. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål til styret og komme med innspill til kommende vedlikehold.

Det ble blant annet foreslått skifte av klemmer som holder vannavløp og dørhengsler på balkongene, feste til flaggstenger og isolasjon på vegg mot vest i Brunestykket 2. I tillegg var det et ønske om mer informasjon rundt brannsikkerhet og at styret vurderte å avholde en brannøvelse, samt få installert nødlys.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen var vedlagt innkallingen.

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.

Som følge av at Vestbo i 2024 avsluttet ordningen med å oppnevne styremedlem fra Vestbo ble det valgt ytterligere ett styremedlem på fjorårets generalforsamling for å oppfylle vedtektenes krav til antall medlemmer i styret. Nåværende styrehonorar har ikke tatt høyde for det antallet medlemmer som er per i dag, og styrehonoraret må derfor økes da det er ytterligere ett medlem som skal honoreres direkte av borettslaget.

I tillegg har styrehonoraret stått uendret i flere år og har dermed ikke fulgt den generelle prisveksten de siste årene. Som følge av dette foreslår styret at honoraret settes til kr. 300 000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

Det foreslås også at det for fremtiden legges til grunn at styrehonoraret økes årlig med bakgrunn i konsumprisindeksen.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 300 000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

Generalforsamlingen anmoder i tillegg om at styrehonorar fremover økes årlig med bakgrunn i konsumprisindeksen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Håkon Farestveit og Inger-Lise O.H. Sæle er på valg. Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle og Håkon Farestveit valgt.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Anne Elise Olsen, Jan Harry Larsen og Lilian Maria Bjertnes er på valg. Varamedlemmer velges for 1 år om gangen.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble Anne Elise Olsen, Jan Harry Larsen og Lilian Maria Bjertnes valgt.

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Kjell Kåre Pedersen styreleder valgt for 2 år i 2024

Fredrik Hillestad styremedlem valgt for 2 år i 2024

Håkon Farestveit styremedlem valgt for 2 år i 2025

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle styremedlem valgt for 2 år i 2025

Jan Harry Larsen varamedlem valgt for 1 år i 2025

Anne Elise Olsen varamedlem valgt for 1 år i 2025

Lilian Maria Bjertnes varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.4 Valg av valgkomité

Borettslaget har ikke hatt valgkomité foregående år da det ikke lykkes å få kandidater som var villig til å stille til valg på generalforsamling i 2024. Blant de fremmøtte ble det foreslått at Målfrid Hatteland, Inger Johanne Slåtten og Beate Bergstrøm ble valgt.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Målfrid Hatteland, Inger Johanne Slåtten og Beate Bergstrøm.

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."

For Hellenesset Borettslag skal det derfor velges 2 delegater og 2 varadelegater.

Vedtak:

Kjell Kåre Pedersen og Fredrik Hillestad ble valgt som delegater til Vestbos generalforsamling, med varadelegatene Anne Elise Olsen og Jan Harry Larsen.

7. Saker

7.1 Solskjerming på altanene

Christin Stamnesfet har meldt inn følgende til generalforsamlingen:

"Det gjelder solskjerming på altanene. Det er veldig varmt enkelte dager om sommeren og det er nesten umulig å sitte i solsteken der om ettermiddagen. Og det er synd fordi vi har en fantastisk fin beliggenhet og utsikt. Jeg tenker at markiser kan være løsningen her for de som ønsker det. Markiser henger fast i veggen og blåser ikke bort slik det kan gjøre med parasoller. Vi er alle kjent med vinden i Brunestykket. Og den kan sveives inn i en kasse når den ikke er i bruk. Parasoller som står nede kan også blåse bort."

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke at det åpnes for at samtlige kan få markiser som henger fast i veggen. Dette da det er mye vind i borettslaget og stor fare for at markisene kan blåse ned. I tillegg vil montering skape en svekkelse i borettslagets fasade og vil kunne medføre fare for lekkasje, etc. Dersom det skal tillates må det legges føringer i vedtektene for hvordan det skal gjøres, hvem som kan utføre, farge/utforming, etc.

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagsstiller og ble dermed ikke tatt til behandling.

7.2 Utbedring av fasade

Einar Marthinussen har meldt inn følgende sak:

"Jeg ønsker å fremme forslag om å forberede/planlegge en fremtidig utbedring av stue fasade mot balkong. Viser til de gode muligheter med økonomisk støtte i Enøk-tiltak"

Styrets innstilling:

Styret er ikke negativ til forslaget, men mener dette må sees på i en større sammenheng sammen med øvrig vedlikeholdsbehov i borettslaget hvor det mest kritiske må være første prioritet.

Vedtak:

Styret anmodes om å starte forberedelse av sak vedrørende utbedringer av fasade mot balkong.

7.3 Varmeregnskap

Pettersen og Vesterlie har meldt inn sak angående varmeregnskap. Saken er vedlagt innkallingen.

Sak om varmeregnskap har vært oppe til behandling på tidligere generalforsamlinger, senest på ordinær generalforsamling i 2023 hvor det ble stemt over om det skulle legges til rette for individuell varmefordelingsmåling. Forslaget om individuell varmefordelingsmåling ble nedstemt med 24 stemmer mot og 7 stemmer for.

Forslagsstillere fikk anledning til å gjennomgå saken i plenum.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til etterretning.

7.4 Ombygging av tørkerom til boder

Lasse Bjørkhaug har på vegne av arbeidsgruppen som har sett på bruk av fellesarealer i borettslaget meldt inn sak til generalforsamlingen.

Saken er vedlagt innkallingen.

Saken vil kreve 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 8-9 (1).

Forslagsstillere fikk anledning til å gjennomgå saken i plenum og det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:

Etter skriftlig avstemming ble det avgitt 15 stemmer for og 13 stemmer mot forslaget. Forslaget fikk dermed ikke tilstrekkelig flertall og ble således ikke vedtatt.

Protokoll for Hellenesset Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Lars-Henrik Müller (sign.)	04.06.2025

Norsk takst

Tilstandsrapport

3-roms leilighet.
Helleveien 230, 5039 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 168, bnr. 1783
Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 08.10.2025 **Rapportdato:** 14.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20034-1433 **Referansenummer:** ME1957

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

SKAGE TAKSERING

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.

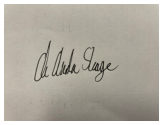
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste
8 årene jobbe med prosjektledelse og anleggsledelse hos
større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040

Norsk takst

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Norsk takst

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms leilighet.
Balkong.
Bod kjeller.

STANDARD
Boligen har normal standard i forhold til alder, må påregne noe oppussing for å oppgradere til dagens standard.

BELIGGENHET
Attraktiv beliggenhet med kort gangavstand til nærbutikk, bussholdeplass og det populære friluftsområde på Helleneset. Her finnes for øvrig badestrand, utendørs basseng og stupebrett.

Det er ca. 1,5 km til Hellen skole og i overkant av 3 km til Eidsvåg skole. Det er barnehage i umiddelbar nærhet. Det er ellers nærhet til NHH, Lehmkuhlhallen og idrettsanleggene på Stemmemyren, som ligger ca. 2 km i avstand fra leiligheten.

Det er også kort vei til populært turterreng ved Hellenfjellene og Hellen Festning, som ligger like ovenfor.
Få minutters kjøretid til Bergen sentrum. Sykkelsti langs hovedvei inn til NHH og videre til Bergen sentrum.

TOMT
Felles festet tomt, opparbeidet med asfalterte stikkveger, asfalterte parkeringsplasser og grøntarealer.

ADKOMST
Fra Bergen sentrum kjører du mot Åsane og følger E16- Ta av ved avkjøringen mot Norges Handelshøyskole(NHH)/Eidsvågneset. Kjør deretter inn på Helleveien. Følg Helleveien til du ser skiltingen som viser mot Brunestykket på din venstre hånd, leiligheten ligger i blokken på venstre hånd like etter avkjøring til Brunestykket.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Borettslaget har ca. 90 parkeringsplasser til disposisjon for de 160 leilighetene. Det er tilrettelagt med enkelte el-billadere. Det er kun biler med borettslagets parkeringsoblat som kan parkere på borettslagets eiendom. Gjelder også gjesteparkering.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Fundamentert med betongfundamenter til faste maser av sprengstein og pukk.

Yttervegger:
Ytterveggene er utført med murkonstruksjon og bindingsverkkonstruksjon. Fasaden er kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Falt takkonstruksjon, tekket med folie/papptekking.

Etasjeskillere:
Betongdekker.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Gang 7,9 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på veggene, malt betongelementer i taket.

Stue 23,2 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på veggene, malt betongelementer i taket.

Kjøkken 13 kvm.
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, våtromsplater på vegg over benk, malt betongelementer i taket.
Innredning med slettefronter, laminert benkeplate, stålvask og integrert oppvaskmaskin.
Løse hvitevarer ved befaringen er komfyr, kjøleskap og vaskemaskin.

Soverom 11,5 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på veggene, malt betongelementer i taket.

Soverom 11,1 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på veggene, malt betongelementer i taket.

Bad 2,7 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett, skap med overliggende servant.
Avtrekk via felles luftesjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør med rør i rør system.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 115 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Radiator i et soverom og stue.
Elektriske varmekabler i gulv bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

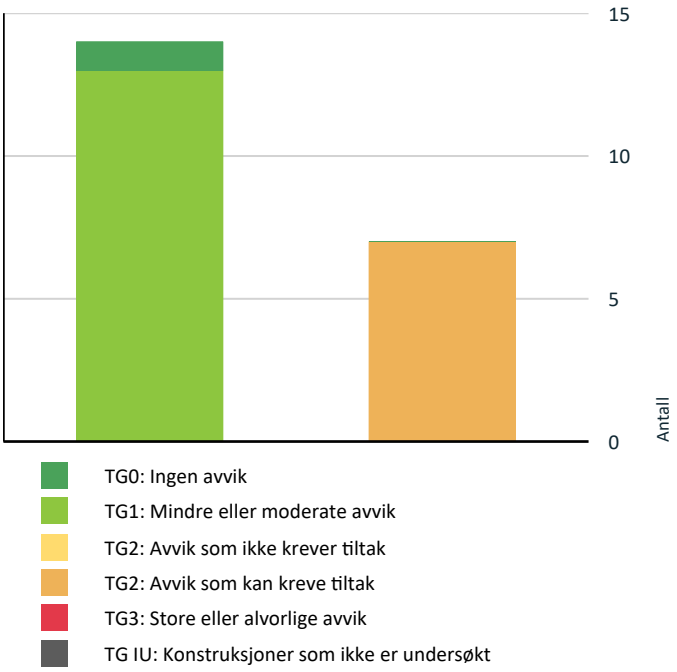
3-roms leilighet.

- Det foreligger ikke tegninger

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.
Rommene i denne rapporten er
beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.
Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært
opplyst.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET.

Byggeår
1962

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduene er med 2-lags glass i alu/trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, det var et av testede vinder som går tregt i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justering av vinduer.

TG 1 Dører

Ytterdør med lakket drøblad.
Balkongdør med 3-lags glass i alu/trekarmer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført med konstruksjon av metall, gulvet er belagt med plastflis, rekkverket er med glass og metall.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gang 7,9 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på veggene, malt betongelementer i taket.

Stue 23,2 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på veggene, malt betongelementer i taket.

Soverom 11,5 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på veggene, malt betongelementer i taket.

Soverom 11,1 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på veggene, malt betongelementer i taket.

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er enkelte steder hvor parkett har fått en del slitasje.
Det er flyttet en vegg på kjøkkenet som gir merker i taket på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille med dekker av betong

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med slette og profilerte dørblad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad 2,7 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett, skap med overliggende servant.
Avtrekk via felles luftesjakt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg.
Malt gipstak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall til sluk er svakere enn krav ved oppføring.
Det er generelt svakt fall på gulvet mot 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.

ETASJE > BAD

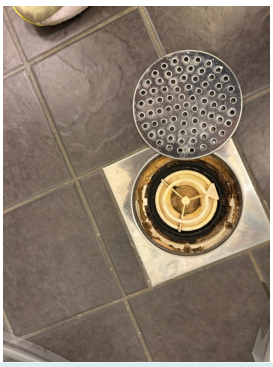
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk i gulvet.
Det er synlig slukmansjett i sluken.

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

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



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne, veggmontert toalett, skap med overliggende servant.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via felles avtrekkskjakt for blokkbygget.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggene rundt badet er av massive konstruksjoner/mur konstruksjoner det er dermed ikke mulig å foreta hulltaking i vegger.
Det er utført fuktsøkt inne på badet og utvendig på badet uten å påvise unormale forhold ved befaringen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 13 kvm.
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, våtromsplater på vegg over benk, malt betongelementer i taket.
Innredning med slettefronter, laminert benkeplate, stålvask og integrert oppvaskmaskin.
Løse hvitevarer ved befaringen er komfyr, kjøleskap og vaskemaskin.
Det er flomvakt i skap, uvisst om sensor strekker seg bort til vaskemaskin.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har avtrekk via sentral-anlegg på badet.
Kjøkkenet har avtrekk via ventilator og ventil i vindu. .
Det er for øvrig ikke ventilasjon eller ventiler i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ikke ventiler i vegg eller vindu på soverommene og stue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 115 ltr, produsert i 2008.
Det er lagt inn flomvakt ved berederen.

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

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

TG 1 Andre installasjoner

Det er satt opp en radiator i stuen og en på et av soverommene.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 er lokalisert i felles gang utenfor leiligheten.

Sikringer:
20 ampere: 1 stk
16 ampere: 2 stk
10 ampere: 1 stk.

El-oppvarming:
Varmekabler i gulv bad.

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.
   0 Alder elanlegg er ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent El-anlegget er under borettslagets ansvar.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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 Over halve tekniske levetiden på el-anlegget er passert.
    Det er ikke lagt ut samsvarserklæring, dette ligger trolig hos borettslaget.
    Anbefaler utvidet el-kontroll, elanlegget sitt ansvar ligger hos borettslaget.

Generell kommentar

Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krevere egen autorisasjon og kompetanse.
Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

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.

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannvarslingsanlegg.

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 Apparatet er fra 2016.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

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

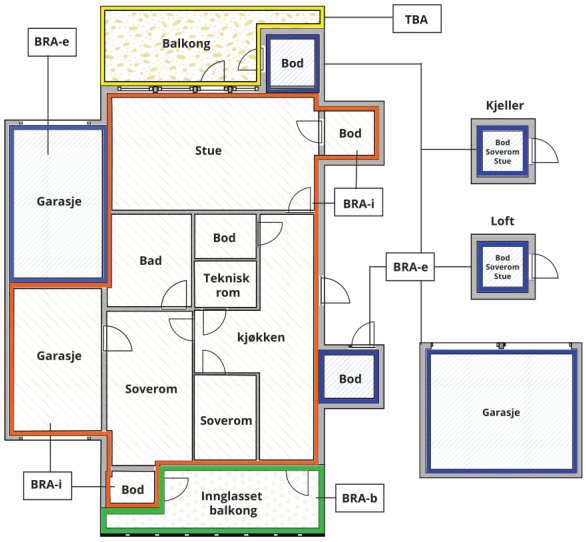
Hva er måleverdig areal?

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 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

3-roms leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	84			84	8
Underetasje		2		2	
SUM	**84**	**2**			**8**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
Underetasje		Bod	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Balkong 7,8 kvm
Bod kjeller 1,6 kvm.

Arealer rom:
Gang 7,9 kvm
Stue 23,2 kvm
Kjøkken 13 kvm
Soverom 11,5 kvm
Soverom 11,1 kvm
Bad 2,7 kvm
Bod 2,3 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
3-roms leilighet.	81	3

Kommentar

3-roms leilighet.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1783		0	15325.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Helleveien 230

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Hellenesset Borettslag

Kommentar
Felles tomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/HELLENESSET BORETTSLAG	946443158	H0201		Jakobsen May Karin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
150 393	1997	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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/ME1957

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

Vedtekter

For Hellenesset Borettslag org nr 946 443 158

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. juni 1961, sist endret den 25. april 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hellenesset 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 100,-.

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

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

(4 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 sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med 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) 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 vedlikehold, reparasjoner og utskifting av de store stuevinduene, herunder nødvendig utskifting av termoruter i alle vinduer, 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, entre dører 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 ol.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller 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 gatedører til blokkene 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. 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 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) 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 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. 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 andre ledd,
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
Styreleder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i 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 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.