Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Brunestykket 2, 5039 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 168, bnr. 1783
Andelsnummer 98

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19995-1338 **Eiendomsverdi ref nr:** GC1137

Autorisert foretak: Vestlandske Takst & Tilstandsrapport
Gunnar Westrheim

Vår ref: Øyvind Westrheim

Medlem av Norsk takst

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Øyvind Westrheim
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@vestlandske.no
416 96 812

Vestlandske Takst & Tilstandsrapport Gunnar Westrheim
Øvre Holen 40
5163 LAKSEVÅG

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

God teknisk stand og det er ikke funnet vesentlige punkt å bemerke av negativ karakter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

2lags isolèrglassvinduer i malte trekarmer fra 1988
Ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør med finért overflate.
Balkongdør i malt treramme med isolèrglassfelt fra 1988.
Balkong i stål- og betongkonstruksjon. Plastlemmer på gulvet.
Metallrekkverk med glassfelt. Høyde på rekkverket er målt til 1,2m.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv.
Det er malte slette flater på vegger og i tak.
Etasjeskiller er et plasstøpt betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Formpressede hvite innerdører.

VÅTROM Gå til side

Helfliset bad med varmekabler som nylig er pusset opp av eier.
Fliser på vegg. Malt innvendig tak.
Fliser på gulv med gulvvarme. Fall til sluk er tilfredstillende.
Plastsluk med dokumentert tette sjikt.
Innredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, Speil m/lys, Dusjvegger/hjørne, Opplegg for vaskemaskin, Vegghengt toalett.
Felles avtrekkssystem for boligblokken.
Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke har vært i bruk og er derfor åpenbart unødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskemaskin, kjøl/frys.
Automatisk vannstopp og komfyrvakt er montert.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig røropplegg som rør-i-rørsystem. Fordelerskap for vannforsyning er plassert på badet.
Synlige rør inne i leiligheten er i plast utførelse. Utvendig ledningsnett og røropplegg innebygget i konstruksjonen er ikke vurdert.
Felles avtrekkssystem for boligblokken. Tilluft gjennom vindusventiler eller ventiler i yttervegger.
Ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk. 2kw effekt fra Høiax.
Det er sentralvarme for oppvarming av varmtvann som igjen varmer opp radiator i stuen.
Nytt elektrisk anlegg med dokumentasjon i 2026.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

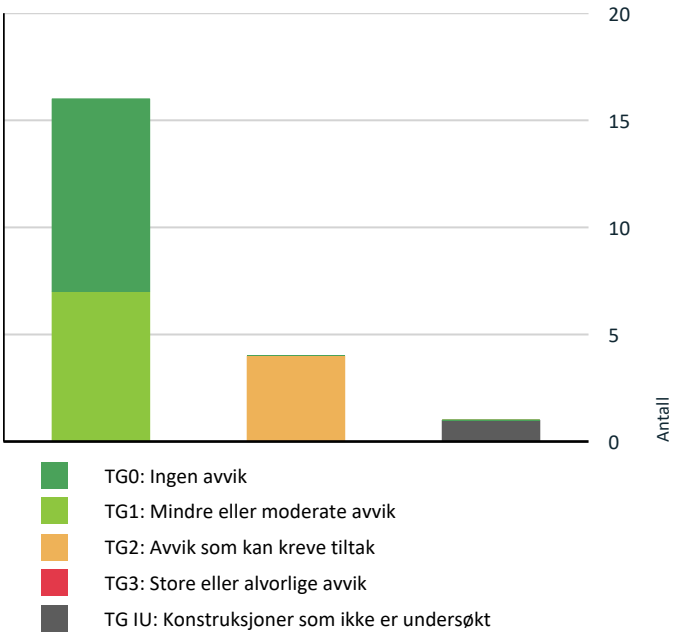
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger som gjør at det kan kontrolleres om planløsning er lovlig etablert og at det ikke er gjort søknadspliktige endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 13. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig å gjennomgå selgers egenerklæring for ytterligere opplysninger i tillegg til rapporten. Rapporten reflekterer takstmannens forhold og vurderinger på besiktigelsestidspunktet.
Dersom oppdragsgiver vil påklage rapporten eller finner den uklar, må oppdragsgiver og/eller annen bruker av taksten gjøre dette gjeldende skriftlig og senest innen 7 dager etter at taksten er mottatt av oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 13. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten er nylig pusset opp og holder god standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
2lags isolèrglassvinduer i malte trekarmer fra 1988

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse
Balkongdør i malt treramme med isolèrglassfelt fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.



Balkongdør

TG 1 Ytterdør leilighet

Beskrivelse
Ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør med finért overflate.



Ytterdør er brann- og lydklassifisert

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i stål- og betongkonstruksjon. Plastlemmer på gulvet. Metallrekkverk med glassfelt. Høyde på rekkverket er målt til 1,2m.



Balkong

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminat på gulv.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Det er malte slette flater på vegger og i tak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er et plasstøpt betongdekke.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede hvite innerdører.

VÅTROM

13. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Helfliset bad med varmekabler som nylig er pusset opp av eier.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

13. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt innvendig tak.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

13. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme. Fall til sluk er tilfredstillende.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

13. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med dokumentert tette sjikt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

13. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, Speil m/lys, Dusjvegger/hjørne, Opplegg for vaskemaskin, Vegghengt toalett.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

13. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles avtrekkssystem for boligblokken.

13. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke har vært i bruk og er derfor åpenbart unødvendig.

KJØKKEN

13. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskemaskin, kjøl/frys. Automatisk vannstopp og komfyrvakt er montert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

13. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som rør-i-rørsystem. Fordelerskap for vannforsyning er plassert på badet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige rør inne i leiligheten er i plast utførelse. Utvendig ledningsnett og røropplegg innebygget i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles avtrekkssystem for boligblokken. Tilluft gjennom vindusventiler eller ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.

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

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk. 2kw effekt fra Høiax.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er sentralvarme for oppvarming av varmtvann som igjen varmer opp radiator i stuen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Nytt elektrisk anlegg med dokumentasjon i 2026.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

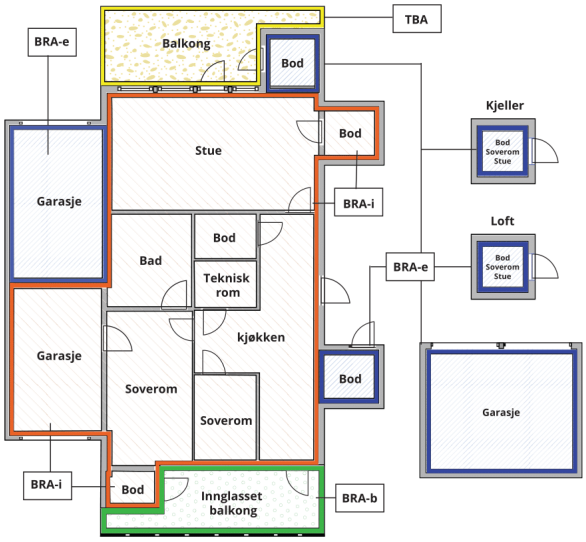
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
13. Etasje	52			52	8
14. Etasje		2		2	
SUM	**52**	**2**			**8**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
13. Etasje	Gang, bad, bod, soverom, stue, kjøkken		
14. Etasje		Ekstern bod	

Kommentar

13. etasje:
Takhøyde målt i stue: 2,55m.
Gang: 4,8m²
Bad: 2,4m²
Soverom: 10,4m²
Bod: 2,4m²
Stue/Kjøkken: 23,0m²
Soverom: 6,9m²
Balkong: 8,1m²

BRA-e:
14. etasje: Ekstern bod: 1,9m²

Vær observant på at hvert enkelt rom er oppmålt for å gi et bilde på rommenes størrelse, mens innervegger skal medtas i det samlede arealet. Det kan derfor forekomme avvik ved utelukkende summering av enkeltrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger som gjør at det kan kontrolleres om planløsning er lovlig etablert og at det ikke er gjort søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se eiers egenerklæring for detaljer.

Vestlandske Takst & Tilstandsrapport Gunnar Westrheim
Øvre Holen 40
5163 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Øyvind Westrheim	Takstingeniør
	Roy Stenehjem	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Brunestykket 2

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Hellenesset Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H1303/HELLENESSET BORETTSLAG	946443158	H1303		Hirth Janne, Stenehjem Roy Magne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
98

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Ytre Sandviken på Helleneset, i et etablert boligområde med utsikt over Byfjorden og innseilingen til Bergen.
Det er kort vei til skole, barnehage, butikk og kollektivtrafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er felles for borettslaget/sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	
2	11.09.2026	
3	11.09.2026	
4	11.09.2026	
5	11.09.2026	
6	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vestlandske Takst & Tilstandsrapport Gunnar Westrheim
Øvre Holen 40
5163 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260350
Addresse	Brunestykket 2		
Postnr.	5039	Sted	BERGEN
Selgers navn	Roy Magne Stenehjem		
Selgers navn	Janne Hirth		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

7 juli

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ikke bodd der

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borretslaget hsr felles forsikring

Polise/avtalenr.:

Borretslaget hsr felles forsikring

Våtrom

Initialer selger:
R M
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Badet har blitt bygget opp med nytt rør I rørsystem og nytt avløpssystem, alt elektrisk er nytt. Nytt membransystem, helfliset . Og det er nye møbler, ny regndusj, alt nytt vvs utstyr. Sparkling og maling i taket er utført av ufaglært som egeninnsats

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Lastes opp i boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran er utført av Murmester Roy Stenehjem AS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt av avløp er nytt og arbeidet og materiell er levert av Rørlegger mester Helge Fløysand

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

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

Nye varmekabler, alt av elektrisk på badet er nytt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Legges opp i boligmappa av Rutledal Elektro AS

Initialer selger:
R M
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Alt vann og avløp i leiligheten er nytt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Rørlegger har utført egenkontroll

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
R M
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Alt elektrisk er nytt i leiligheten og i sikringsskapet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Alt elektrisk er utført av Rutledal Elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse:

Tømrer arbeid og malerarbeid er utført av ufaglært, dette er utført som egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	09.09.2026
Signert av	*Roy Magne Stenehjem*
Signert av	*Janne Hirth*

Initialer selger:
R M
J H

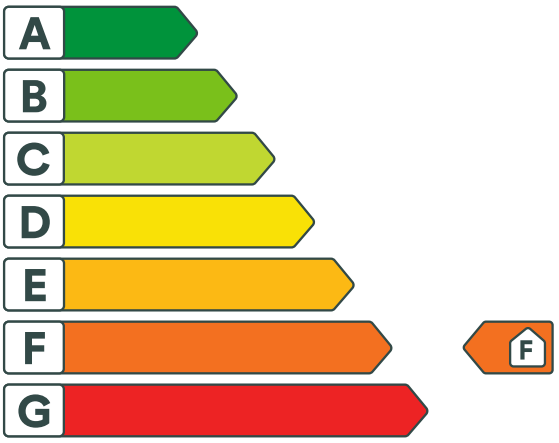
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Brunestykket 2, 5039 BERGEN**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348726**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139342526**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **1783**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H1303**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarma bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år **290,05 kWh/m²**

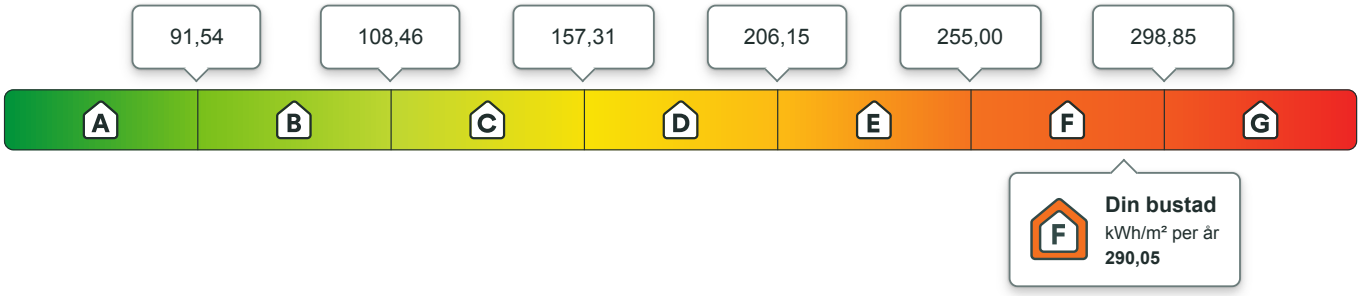
Brunestykket 2, 5039 BERGEN

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
14 494,10	**278,73**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no

Brunestykket 2, 5039 BERGEN

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetal **Nei**

Brunestykket 2, 5039 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 24: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 25: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 27: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

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: _____

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.

Innkalling til
Generalforsamling
Hellenesset Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Hellenesset Borettslag

Andelseierne i Hellenesset Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 02.06.2026. 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 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Støy fra vifterom
- 7.2 Valg av ny TV og internettleverandør
- 7.3 Endring av husordensregler – Tillatelse til bruk av gassgrill
- 7.4 Kameraovervåkning i entréområdet ved postkassene
- 7.5 Bruk av fellesarealene
- 7.6 Digital kommunikasjon mellom styret og beboerne i borettslaget
- 7.7 Opprettelse av miljøkomité

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.

02.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 er vedlagt innkallingen og gjennomgås i møtet.

Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ 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. På generalforsamlingen i fjor ble det foreslått at styrehonoraret skal økes med bakgrunn i økning i konsumprisindeks.

Konsumprisindeks har økt med 3,6% og det foreslås dermed at styrehonoraret settes til kr. 311 000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Kjell Kåre Pedersen er på valg og er innstilt gjenvalgt som styreleder for 2 nye år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Fredrik Hillestad er på valg og er innstilt gjenvalgt som styremedlem for 2 nye år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Jan Larsen, Anne Elise Olsen og Lilian Maria Bjertnes er på valg. Varamedlemmer velges årlig. Valgkomiteen har innstilt Anne Elise Olsen, Lillian Maria Bjertnes og Anette Danielsen valgt som varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen foregående periode har bestått av Målfrid Hatteland, Inger Johanne Slåtten og Beate Bergstrøm.

Valgkomiteens medlemmer velges årlig. Nåværende medlemmer i valgkomiteen er villig til å ta gjenvalg for ytterligere 1 år.

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 med 2 varadelegater.

7. Saker

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

7.1 Støy fra vifterom

Andelseier Robert Helle har foreslått at Generalforsamlingen skal fatte vedtak om at Hellenesset borettslag skal:

- Gjennomføre og ta kostnaden med arbeider på felles ventilasjonsanlegg i Brunestykket 2 innen 1. juli 2026. Formålet med arbeidene er å fjerne en lavfrekvent lyd fra anlegget.
- Betale kroner 55 062 til Helle for kostnader til støymålinger og prosjektering.
- Innhente og bekoste ny støymåling (etter at arbeider på felles ventilasjonsanlegg er gjennomført).

Se Helles sak vedlagt.

Forslaget har sin bakgrunn i at Helle den 18. mars 2026 tok ut krav om midlertidig forføyning mot Borettslaget. Helle krevde at Hordaland tingrett skulle pålegge Borettslaget å utføre arbeider på ventilasjonsanlegget i Brunestykket 2. Helle tapte saken og ble dømt til å erstatte kroner 137 500 i advokatutgifter til Borettslaget.

I forbindelse med Helles forslag til vedtak, ser styret behov for å supplere den faktiske fremstillingen og redegjøre nærmere for styrets syn i saken. Styrets redegjørelse og innstilling ligger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at dersom generalforsamlingen kommer til at standardhevende tiltak skal iverksettes, vil dette kreve 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. brl. § 8-9 (1).

7.2 Valg av ny TV og internettleverandør

Ettersom bindingstiden med Telia som tv og internettleverandør nærmer seg slutten er det på tide å vurdere å bytte tjenestetilbyder. I den forbindelse har styret sett at prisen Telia operer med ligger over markedspris som følge av en rekke prisøkninger i løpet av avtaleperioden (gjennomsnittlig 11% økning årlig). Styret anser det derfor som nødvendig å sikre at vi ikke havner i en tilsvarende situasjon igjen i fremtiden. Vi betaler i dag kr 637,69 per boenhet.

1. Bergen Fiber (Altibox): Valget for langsiktig stabilitet

Bergen Fiber skiller seg ut med svært fornøyde kunder og en historisk sett unik prisstabilitet.

- **Pris:** 499 kr/mnd per boenhet.
- **Fordeler:** Har hatt Norges mest fornøyde bredbåndskunder i over 10 år. Deres historiske prisøkning er svært lav; kun **68 kr totalt de siste 10 årene**. De tilbyr markedets minste dekoder som også fungerer trådløst (som en Apple TV) med den nyeste wifi teknologien (WiFi 7). **Bare 24mnd binding** på utstyret i motsetning til 48mnd hos de andre tilbyderne. Tilbyr gratis opplæring for alle

beboere i borettslaget på det nye utstyret og de digitale tjenestene
- **Fleksibilitet:** Beboerne får poeng til å fordele mellom hastighet og TV-innhold. Sterkeste grunnpakken med inkluderte kanaler og mest igjen for poengene.
- **Ulemper:** Høyere månedspris enn Telenor ved avtaleinngåelse.

2. Telenor: Det økonomiske "her og nå" valget

Telenor har det laveste pristilbudet og de mest aggressive "lokkemidlene" for oppstart.

- **Pris:** 419 kr/mnd per boenhet.
- **Fordeler:** Inkluderer **4 måneder gratis** som en buffer mot fremtidige prisøkninger. De tilbyr også en "Alltid På Nett-garanti" som gir 200 GB mobildata hvis fiberen faller ut.
- **Fleksibilitet:** Beboerne får poeng til å fordele mellom hastighet og TV-innhold.
- **Ulemper:** De har hatt relativt høye prisøkninger de siste tre årene (totalt 115 kr). Selv om produktavtalen er på 2 år, er utbyggingsavtalen låst i **48 måneder**.

3. Telia: Valget for ekstra digital trygghet

Telia ligger på samme prisnivå som Bergen Fiber, men inkluderer flere nisjetjenester i prisen.

- **Pris:** 499 kr/mnd per boenhet.
- **Fordeler:** Inkluderer **ubegrenset skylagring** (Telia Sky) for alle beboere (verdi 828 kr/år). De har også gode forsikringer inkludert mot ID-tyveri og svindel.
- **Fleksibilitet:** Beboere kan endre sammensetningen av TV-poeng og bredbåndshastighet så ofte de vil uten ekstra kostnad.
- **Ulemper:** Har hatt den **høyeste historiske prisveksten** av de tre, med en gjennomsnittlig årlig økning på 11 % fra 2022 til 2026. Selv om produktavtalen er på 2 år, er utbyggingsavtalen låst i **48 måneder**.

Konklusjon:

- **Bergen Fiber** tilbyr best **forutsigbarhet og kundetilfredshet**. Historikken tilsier at de blir billigst på lang sikt (5-10 år) på grunn av små prisjusteringer.
- **Telenor** tilbyr **lavest månedspris** de første to årene.
- **Telia** tilbyr **tilleggstjenester** som ubegrenset skylagring (som igjen er med på å låse brukerne til Telia sitt system) og inkludert tiltak mot digital svindel.

En bør være spesielt oppmerksomme på at Telenor og Telia opererer med **48 måneders binding på utstyr/infrastruktur**, noe som gjør det vanskeligere å bytte leverandør etter at den 2-årige produktavtalen utløper dersom tilbyderne skulle velge å sette opp prisene slik vi har sett Telia har gjort til nå.

Styrets innstilling:

Styret har gjennomført en grundig evaluering av de ulike tilbudene, og etter en samlet vurdering av økonomisk forutsigbarhet, tjenestekvalitet og beboerfleksibilitet, **innstiller styret på å inngå avtale med Bergen Fiber (Altibox).**

Selv om andre aktører lokker med gratismåneder og lavere startpris, har styret lagt stor vekt på den langsiktige økonomien, egenerfaring med Telia og erfaringsutveksling med andre borettslag. Bergen Fiber har en unik historikk med prisstabilitet og har kun justert prisen med totalt 68 kr de siste 10 årene.

I tillegg har Altibox i over 10 år på rad hatt Norges mest fornøyde bredbåndskunder

ifølge Norsk Kundebarometer og EPSI. Dette gir en trygghet på at beboerne vil få den hjelpen og stabiliteten de forventer av en moderne fiberleveranse.

7.3 Endring av husordensregler – Tillatelse til bruk av gassgrill

Forslagsstiller: Fredrik Skogheim Hillestad, andelseier #110

Bakgrunn: I dag tillater borettslaget kun bruk av elektrisk grill. Forslagsstiller ber generalforsamlingen om å åpne for bruk av gassgrill under klare og forsvarlige rammer blant annet for å styrke egenberedskapen i borettslaget.

Begrunnelse:

1. **Beredskap og sikkerhet:** Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har nylig oppdatert sine råd om egenberedskap. Her anbefales alle husholdninger å ha en alternativ løsning for matlaging ved langvarig strømbrudd. Økt risiko for ekstremvær og en mer uforutsigbar geopolitisk situasjon gjør strømforsyningen mer sårbar enn tidligere. I et borettslag som i dag er fullt ut avhengige av strøm, vil gassgrill være et kritisk bidrag til beboernes evne til å håndtere en krisesituasjon.
2. **Moderne standard på utstyr:** De fleste lokale borettslag i Norge, samt skriv fra NBBL Norske Boligbyggelags Landsforbund (som Vestbo er medlem av), og Brannvernforeningen, omtaler i dag gassgrill på lik linje med elektrisk grill som alternativ til kullgrill. Dette reflekterer at moderne gassutstyr ses på som trygt ved riktig bruk.
3. **Brannsikkerhet:** Ved å åpne for gassgrill kan styret samtidig fastsette tydelige sikkerhetsregler for bruk, plassering og oppbevaring. Dette vil bidra til at bruken skjer på en trygg og kontrollert måte i tråd med gjeldende forskrifter og anbefalinger (Lovdata, Brannvesenet og DSB).

Gass er en utbredt, velprøvd og effektiv løsning for alternativ matlaging, og benyttes allerede trygt i mange borettslag og sameier. Et generelt forbud mot gassgrill begrenser borettslagets beredskap og fremstår som lite tilpasset dagens anbefalinger.

Forslaget innebærer ikke fri bruk, men at eventuell tillatelse skjer innenfor tydelige og trygge rammer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det åpnes for bruk av gassgrill i borettslaget. Styret gis i oppdrag å utarbeide retningslinjer for bruk, plassering og oppbevaring i tråd med gjeldende anbefalinger.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til at det kan åpnes for bruk av gassgrill og at det utarbeides retningslinjer som foreslått.

7.4 Kameraovervåkning i entréområdet ved postkassene

Mika Meidell foreslår at det innføres videoovervåkning i entréområdene ved postkassene som følge av tyveri av pakker, og ønsker at generalforsamlingen skal stemme over om det ønskes å innføre kameraovervåkning.

Rettslig grunnlag:

Kameraovervåkning i borettslag er regulert av Datatilsynet og Personopplysningsloven (GDPR). Utgangspunktet er at all behandling av personopplysninger må ha et behandlingsgrunnlag for å være lovlig, jf. personvernforordningen artikkel 6 nr.1.

Borettslaget må ha en berettiget interesse i å sette opp kameraer på borettslagets fellesareal, herunder må bakgrunn og behov for overvåking vurderes. I et borettslag

skal all form for kameraovervåking av fellesområder være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning, i praksis innebærer dette at forslaget må vedtas med 2/3 flertall. I tillegg anbefales det at overvåkingen vedtektsfestes.

1. Krav om formålsbegrensning

Prinsippet om formålsbegrensning setter noen rammer for når og hvordan man kan bruke kameraovervåking. Formålet må skriftlig defineres klart, og overvåkingen kan ikke brukes på måter som er uforenlig med det definerte formålet. Formålet med overvåkingen må ha en viss tyngde, for eksempel gjentatte innbrudd og/eller hærverk, trusler/vold som innebærer risiko for beboerne, o.l.

2. Krav om nødvendighet

Kameraovervåkingen må være nødvendig for formålet. I denne forbindelse må det foretas en helhetsvurdering av behovet for overvåking opp mot beboernes krav på personvern og privatliv. Det må vurderes om problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom andre egnede, men mindre inngripende tiltak. Dersom det kan det, kan man ikke kameraovervåke. Alternative tiltak er f. eks. fysisk sikring, adgangskontroll, lyssetting, gode rutiner, etc.

3. Krav om interesseovervekt

Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket, hvilket innebærer at det må være tungtveiende interesser for at man skal kunne kameraovervåke. Eksempler på tungtveiende interesser som kan veie tyngre enn personvernet til de berørte er vern av liv og helse, eller forebygging og oppklaring av straffbare handlinger der det er stor fare for kriminalitet. I slike tilfeller må det imidlertid foreligge et konkret problem av betydning - det er ikke tilstrekkelig at noe kan skje i fremtiden.

Styrets vurdering

Dersom generalforsamlingen beslutter med tilstrekkelig flertall at kameraovervåking skal iverksettes, må det inntas i borettslagets vedtekter. Styret foreslår derfor at nytt punkt inntas i vedtektene, pkt. 12:

"Borettslaget kan etablere kameraovervåking av borettslagets inngangsparti og entréområde når dette er nødvendig for å ivareta beboernes sikkerhet og forebygge eller avdekke straffbare handlinger.

Behandling av opptak skal skje i samsvar med gjeldende personvernlovgivning. Opptak skal kun benyttes til det angitte formålet og tilgangen skal begrenses.

Styret er ansvarlig for informasjon om overvåkingen, herunder tydelig skilting".

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å etablere kameraovervåking av borettslagets inngangsparti og entréområde, dersom styret vurderer dette som nødvendig for å ivareta beboernes sikkerhet og forebygge eller avdekke straffbare handlinger. Overvåkingen skal skje i samsvar med gjeldende personvernlovgivning. Generalforsamlingen vedtar samtidig at det inntas følgende i borettslagets vedtekter, nytt punkt 12: «Borettslaget kan etablere kameraovervåking av borettslagets inngangsparti og entréområde, når dette er nødvendig for å ivareta beboernes sikkerhet og forebygge eller avdekke straffbare handlinger. Behandling av opptak skal skje i samsvar med gjeldende personvernlovgivning. Opptak skal kun benyttes til det angitte formålet, og tilgangen skal begrenses.

Styret er ansvarlig for informasjon om overvåkingen, herunder tydelig skilting».

Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

7.5 Bruk av fellesarealene

Marie Lie Berge har meldt inn følgende til generalforsamlingen:

"Viser til tidligere diskusjon om fellesareal i blokkene i U. etg. Jeg foreslår at Styret utreder mulighet for å benytte nevnte fellesareal til hobbyrom og/eller treningsrom.

Felles hobbyrom kan blant annet brukes til diverse håndarbeid eller egnede hobbyaktiviteter. Dette kan skape bedre samhold for beboere i borettslaget og sikre at arealet blir benyttet. Alternativt kan arealet brukes som treningsrom med div. treningsutstyr. Ber om at dette fremmes som forslag på kommende generalforsamling"

Videre har Målfrid Hatteland, Valerik Haugen, Einar Martinussen og Lasse Bjørkhaug meldt inn følgende:

"Bruken av fellesarealene i borettslaget bør kunne disponeres på mer effektiv måte enn i dag. Det kan være mulig å omdisponere arealer slik at beboerne får møteplasser for sosialt samvær,Videre bør kan man kunne få til bedre lagringsforhold for sykler og boder som kan leies av beboere som trenger mer bodplass. Kanskje kan vi få til reparasjonsverksted, husbibliotek og, treningsrom? Mulighet for å dyrke noe ute?

Vi vil innlede til en diskusjon om behov og ønsker for å forbedre vårt bofellesskap"

Styrets innstilling:

Styret er i dialog med arbeidsgruppen angående alternativ utnyttelse av fellesarealene. Det sees på rimelige alternativer hvor det er mulig å sette arealene i stand til samlingspunkter og/eller annen bruk, og det har allerede blitt besluttet å gå i gang med et pilotprosjekt der et av rommene skal konverteres til et felles flerbruksrom. Mer informasjon om dette vil komme etter hvert som rommet ferdigstilles.

7.6 Digital kommunikasjon mellom styret og beboerne i borettslaget

Meldt inn av Beate Bergstrøm:

Den digitale kommunikasjonen mellom styret og beboerne i Hellenesset borettslag.

Vi er et relativt stort borettslag, med ditto behov for effektiv og pålitelig kommunikasjon. Med så mange kommunikasjonsplattformer tilgjengelig skulle en kanskje tro at god informasjonsflyt ikke var et problem, men jeg opplever snarere det motsatte: at informasjonsflyten i borettslaget vårt, og særlig den digitale, er komplisert og ikke så lite trøblete.

Prosedyren for å hente informasjon fra styret er cirka slik:

(forutsatt at du har tilstrekkelig digital kompetanse og tilgang til nødvendige enheter)

Først får du en epost om at det er et "oppslag tilgjengelig " i "portalen" på Vestbo sin hjemmeside. Du åpner derfor Vestbo-appen (eller går til Vestbo sitt nettsted). Logger deg inn (tre alternativ) og kommer etter hvert til Portalen og derfra videre til Min Side. Er du ny på siden, må du trolig navigere litt rundt om i skjermbildet, for du finner ikke stikkordet "Oppslag" noe sted, ikke i første omgang. Du er sannsynligvis innom både Meldinger og Dokumenter, uten resultat, før du skjønner at du må skrolle

videre nedover - og *der*, under tegningen av en kul (?) fyr med knyttede never, VIP-skilt rundt halsen, solbriller og med medlemsskapsnummeret ditt oppført med store typer, ser du endelig fanen "Oppslag ".

Så er det bare å håpe at oppslaget greit lar seg åpne og lese, for det skjer ikke alltid. (Nyeste eksempel er oppslaget 8.mars, med info om en viktig tidsfrist. Dette Word-dokumentet lot seg ikke åpne på telefonen.)

Det er meg uforståelig at den digitale kommunikasjonen må være *så* tungvint.

Jeg har fått informasjon om at dataløsningen vi bruker, ikke er utviklet av Vestbo, men er kjøpt av en ekstern leverandør. I så fall må Vestbo få beskjed om at den valgte løsningen er langt fra å fungere tilfredsstillende, og at systemet må forbedres.

Ideelt sett bør alle nye oppslag som annonseres, vises *straks* du logger deg inn på Min side, uten at du skal måtte navigere i flerfoldige etapper for å finne dem.

Framlegg til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å starte et arbeid for å forenkle og forbedre den digitale kommunikasjonen i borettslaget.

Inntil det er gjort, må informasjon til beboerne sendes ut på papir, i alle postkassene.

Styrets innstilling:

Styret tilstreber å gjøre informasjon lett tilgjengelig for beboerne, og har i tråd med ønsker fra beboere sendt ut mer informasjon digitalt for å begrense lapper i postkassene de senere år enn tidligere. Styret tar likevel hensyn til at det ikke er alle beboerne som benytter digitale plattformer, og har derfor som rutine at viktig informasjon også distribueres i samtlige beboeres postkasser.

7.7 Opprettelse av miljøkomité

Sak fra Målfrid Hatteland:

Oppretting av en miljøkomite.
Arbeidet for å sette i gang miljøtiltak i et borettslag er som regel noe et styre ikke har tid
til å organisere. Det er derfor vanlig å opprette en miljøkomite. Dette har vi ikke i vårt

borettslag. Oppgavene til en miljøkomite er å ta initiativ til og å innkalle til ulike felles aktiviteter
som beboerne ønsker og kan ha glede av. I en miljøkomite bør det være en eller flere representanter fra hver av blokkene. Undertegnede kan påta seg ansvaret med å etablere en komite, og rapportere til styret.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Hellenesset borettslag ber styret om å opprette en miljøkomite.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til at det opprettes en miljøkomité blant beboerne.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Hellenesset Borettslag tirsdag 02.06.2026

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 2025 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 10 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Løpende drift og forvaltning av borettslaget, herunder forefallende vedlikehold av bygningsmassen, oppfølging av samarbeidspartnere og oppfølging av løpende avtaler.
- Økonomihåndtering og budsjettfastsettelse
- Oppfølging av henvendelser fra beboere
- Gjennomføring av dugnader

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

- Utføre jevnlig vedlikehold og jevnlige kontroller av bygningsmasse
- Utrede tilstand på tak og takpapp, herunder fortsette arbeid med planlegging av prosjekt vedrørende utskifting av takpapp

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført blant annet følgende vedlikeholdsoppgaver:

- vestibyle malt i Helleveien 230
- Rengjøring bossrom, samt rengjøring av bossjakter
- Reparasjon inngangsdører
- kosting og spyling utvendig
- Asfaltert ifbm. hull i veien
- Skiftet sandfangkummer
- ordnet utebelysning
- Malt gjerder og tørkestativ
- Felling av trær, klipping/tynning av planter ved fortau

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- kontroll av ringeklokker (utført 2026)
- skifte av ødelagte vinduer
- kontroll av tak, samt planlegging av kommende prosjekt for utskifting
- fortsette oppfølging av forefallende arbeid

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

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter BevarHMS for HMS arbeidet. I beretningsperioden er følgende utført:

- kontroll av brannslokkeutstyr og rømningsveier
- årskontroll for ladeanlegg elbiler
- årskontroll av gassanlegg
- årskontroll av fyrrom
- utsendelse av informasjon om brannsikkerhet/bytte av batterier til røykvarsler
- Periodisk kontroll av heiser
- årlig gjennomgang av vedlikeholdsplan

I 2026 har det blitt etablert et samlingspunkt ved evakuering på parkeringsplass mellom blokkene. I tillegg er velkomstskriv til beboerne under utarbeidelse der ulike HMS tips nevnes.

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 4 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

rørbrudd nedløpsrør, lekkasje fra vaskerom og lekkasje fra baderom.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Det er siste år registrert 14 solgte boliger i borettslaget (6 stk 2 roms og 8 stk 3 roms). Gjennomsnittspris for 2 roms leiligheter var kr. 3 025 000.- og for 3 roms leiligheter var gjennomsnittspris kr. 3 961 250.-

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 03.06.2025 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:

Styreleder Kjell Kåre Pedersen

Styremedlem Fredrik Hillestad

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		9 805 788	9 339 048	9 805 788	10 296 468
Innkrevde finanskostnader		1 052 544	1 068 292	1 065 049	1 039 899
Andre inntekter	7	1 751 722	1 569 111	1 586 240	1 805 640
SUM INNTEKTER		**12 610 054**	**11 976 451**	**12 457 077**	**13 142 007**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	85 697	240 484	126 400	112 000
Styrehonorar	8	300 000	225 000	225 000	300 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	54 383	65 633	66 467	58 092
Forretningsførsel		249 961	235 812	249 965	259 958
Kontingent BBL		48 000	48 000	48 000	48 000
Andre honorarer		99 949	75 188	80 372	120 000
Revisjon		11 750	11 750	12 250	11 750
Forsikringspremier		514 908	420 510	504 612	565 601
Energikostnader		2 388 904	2 241 695	1 957 638	2 017 062
Kommunale avgifter		2 698 639	2 430 844	2 595 528	2 833 571
Andre driftskostnader	9	1 948 089	2 086 406	2 023 019	2 167 083
Vedlikehold	10	2 947 771	4 097 035	2 115 659	1 310 000
SUM KOSTNADER		**11 348 052**	**12 178 356**	**10 004 910**	**9 803 117**
DRIFTSRESULTAT		**1 262 002**	**-201 905**	**2 452 167**	**3 338 890**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		6 192	0	0	2 500
Finanskostnader		1 387 441	1 440 393	947 446	1 202 484
NETTO FINANSPOSTER		**-1 381 248**	**-1 440 393**	**-947 446**	**-1 199 984**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-119 246**	**-1 642 298**	**1 504 721**	**2 138 906**
Overføringer og disponeringer		**-119 246**	**-1 642 298**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
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		13 888	16 788
Restanser felleskostnader		976 465	0
Vestbo i mellomregning		14 327	0
Andre fordringer		0	1 701 744
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		6 449	5 614
Innestående bank		381 057	0
Sum omløpsmidler		**1 392 185**	**1 724 146**
SUM EIENDELER		**20 227 696**	**20 559 657**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
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	-11 391 519	-11 272 273
Sum opptjent egenkapital		**-11 391 519**	**-11 272 273**
Sum egenkapital	**4**	**-9 146 423**	**-9 027 177**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	24 610 482	15 952 555
Borettsinnskudd	6	2 740 400	2 740 400
Sum langsiktig gjeld:		**27 350 882**	**18 692 955**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		82 870	0
Vestbo i mellomregning		0	10 223 440
Leverandørgjeld		2 015 492	649 680
Skyldig off. myndigheter		2 598	10 537
Annen kortsiktig gjeld		-77 723	10 222
Sum kortsiktig gjeld		**2 023 237**	**10 893 879**
Sum gjeld:		**29 374 119**	**29 586 834**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 227 696**	**20 559 657**

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.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

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 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-9 169 733**	**-6 392 251**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-119 246	-1 642 298
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	9 496 705	-355 545
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-838 778	-779 639
B. Årets endring i disponible midler	**8 538 681**	**-2 777 482**
C. Disponible midler	**-631 052**	**-9 169 733**

Spesifikasjon av disponible midler:

Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	14 327	0
Kortsiktige fordringer	990 352	1 718 532
Kontanter og bankinnskudd	387 506	5 614
Omløpsmidler	**1 392 185**	**1 724 146**
Kortsiktig gjeld	**-2 023 237**	**-10 893 879**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-631 052**	**-9 169 733**

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 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	18 704 217
Sum	**18 704 217**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	16 000	0	16 000
Annen egenkapital	-11 272 273	-119 246	-11 391 519
Overkursfond	2 229 096	0	2 229 096
Sum egenkapital 31.12.	**-9 027 177**	**-119 246**	**-9 146 423**

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**	**Handelsbanken**
Formål:	Nye heiser		
Lånenummer:	**95217630224**	**95217457816**	**95217457824**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2017	2017
Rentesats:	4.99 %	5.09 %	4.99 %
Beregnet innfridd:	30.03.2055	30.09.2042	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	15 000 000	9 720 896
Lånesaldo 01.01:	0	11 786 238	4 166 317
Avdrag i perioden:	100 844	401 906	838 778
Opptak i perioden:	10 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**9 899 156**	**11 384 332**	**3 327 539**
Saldo 5 år frem i tid:	9 046 082	8 927 037	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	16	165 952	2 655 232
	31	163 305	5 062 455
	37	159 776	5 911 712
	21	156 723	3 291 183
	9	154 008	1 386 072
	3	151 090	453 270
	3	148 172	444 516
	16	138 264	2 212 224
	14	135 278	1 893 892
	6	131 953	791 718
	1	131 410	131 410
	3	125 778	377 334

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 2025	**Regnskap 2024**
2230 Andre pantelån	21 282 943	11 786 238
2265 Andre pantelån "IN-light"	3 327 539	4 166 317
2250 Borettsinnskudd	2 740 400	2 740 400
Sum	**27 350 882**	**18 692 955**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 062 722	1 021 440
3617 Renhold	443 520	443 520
3620 Innkreving strøm	113 831	67 138
3685 Diverse inntekter fri	131 649	37 013
Sum	**1 751 722**	**1 569 111**

Konto 3685 - Antenne/baseleie, innskudd vaskeripenger og viderefakturering.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	75 700	230 133
5020 Feriepenger	9 997	22 016
5360 Honorarer	0	100
5800 Refusjon sykepenger	0	-11 766
5801 Motkonto refusjon sykelønn	0	11 766
5820 Grunnlag Refusjon av AGA	0	-11 766
5330 Styrehonorar	300 000	225 000
5400 Arbeidsgiveravgift	52 974	62 529
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	1 410	3 104
Sum	**440 080**	**531 117**

Selskapet har hatt en person ansatt i regnskapsåret i ca. 25% stilling (timelønnet)

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	3 200	16 500
6360 Renhold	481 239	476 302
6390 Andre driftskostnader	8 500	21 488
6395 Sommer- og vinterkostnader	193 018	315 017
6500 Verktøy	0	249
6543 Vaskerianlegg	13 570	17 114
6560 Rekvisita	570	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	127 503	144 022
6790 Vakthold	5 043	4 250
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	10 190
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 691	4 366
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 059 381	1 026 240
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	12 417	11 973
7720 Generalforsamling	3 235	3 200
7750 Festeavgift/tomteleie	35 496	35 496
7772 Andre gebyrer	2	0
7781 Bomiljø	224	0
Sum	**1 948 089**	**2 086 406**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	794 129	595 114
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	16 167	0
6640 Periodisk vedlikehold	2 020 545	3 426 650
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	66 930	60 272
6695 Forsikringsskadesaker	50 000	15 000
Sum	**2 947 771**	**4 097 035**

Andre opplysninger

Negative disponible midler blir dekket av
byggelån i Heder bank som søkes nå i Mars -26
etter henvendelse fra styret.

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - individuell finansiering

Långiver DNB - 5201.81.20585	**Regnskap 2025**	**Regnskap 2024**
3643 Inntekter vedr. individuell finansiering altan	1 127 040	1 127 040
3643 Avsatt forskuddsbetalt / forlite betalt leie altaner	-74 496	-58 748
SUM	1 052 544	1 068 292
2265 Avdrag altanlån	838 778	779 639
8195 Renter altanlån	213 766	288 653
SUM	1 052 544	1 068 292

1599/2900 Avsatt forskuddsbetalt /for mye innbetalt altanleie	**94 130**	**168 626**

Resultat og balanse med noter for Hellenesset Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hellenesset Borettslag

Styreleder	Kjell Kåre Pedersen (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Fredrik Hillestad (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Håkon Farestveit (sign.)	09.03.2026

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 2025, 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 2025 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: UZAFW-GMZ7D-WZ7SP-NS1BT-B3MB0-FL593

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, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UZAFW-GMZ7D-WZ7SP-NS1BT-B3MB0-FL593

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Oppdragsansvarlig partner
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

QES

bankID

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UZAFW-GMZ7D-WZ7SP-NS1BT-B3MB0-FL593

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Sak til generalforsamling i Hellenesset borettslag, 2. juni 2026

Valg av medlemmer til styret i borettslaget

Styret består i 2025/26 av følgende:

Styreleder Kjell Kåre Pedersen, på valg. Tar gjenvalg

Styremedlem Håkon Farestveit

Styremedlem Fredrik Hillestad, på valg. Tar gjenvalg

Varamedlem Jan Larsen, på valg. Tar ikke gjenvalg

Varamedlem Lillian Maria Bjertnes, på valg. Tar gjenvalg

Varamedlem Anne Elise Olsen, på valg. Tar gjenvalg

Valgkomiteens forslag til nytt styret for 2026/27:

Styreleder Kjell Kåre Pedersen

Styremedlem Fredrik Hillestad

Styremedlem Håkon Farestveit

Varamedlem Lillian Maria Bjertnes

Varamedlem Anne Elise Olsen

Varamedlem Anette Danielsen, ny

Valgkomite:

Beate Bergstrøm, Inger Johanne Slaatten og Målfrid Hatteland

Tar gjenvalg.

Bergen, 6 mai 2026

Beate Bergstrøm, Inger Johanne Slaatten og Målfrid Hatteland

Vedlegg:

Mitt navn er Anette Danielsen. Jeg er 57 år, født og oppvokst i Bergen. Er gift med Ørjan, og vi har bodd i Brunestykket 4 i ca 1,5 år.

Jeg har teknisk utdannelse og har arbeidet som prosjektleder og kursansvarlig (IT/DAK) innen byggtekniske fag. Jeg er for tiden utenfor arbeidslivet grunnet senskade etter kreftbehandling. Helsen gir meg derfor begrensninger ift å delta i tyngre fysiske aktiviteter – men det er mye annet jeg kan bidra med. Jeg er både engasjert, løsningsorientert og praktisk anlagt.

Har ingen tidligere erfaring med styrearbeid, men kunne tenke meg å delta og bidra med det jeg kan.

Med vennlig hilsen

Anette Danielsen

SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN – UTBEDRING AV STØY FRA FELLES VENTILASJONSANLEGG

Saken oppsummert:

- Ny ventilasjonsmotor ble installert på loftet i Brunestykket 2, den 28.02.2025
- Den skaper en ny **lavfrekvent støy** i min leilighet, **særlig på soverommet**
- Støyen er dokumentert av Norconsult og overskrider grenseverdiene i NS 8175 med hhv. **15 dB** på dag og **11 dB på natt**
- En økning på **10 dB oppleves som en dobling av lydnivået**: Støyen har over lang tid opplevdes svært belastende
- **Fagkyndiges konklusjon:** Vibrasjoner fra maskinfundamentet i det **felles ventilasjonsanlegget** skaper lyden da det ikke tåler den nye motoren.
- Tiltak: Enkelt, målrettet og kostnadsbegrenset (ca. **65 000 kr eks. mva**). Av fagkyndig vurdert å ha **svært god effekt**
- Jeg **ber generalforsamlingen vedta at borettslaget gjennomfører denne utbedringen,** og evt. dekker mine nødvendige utgifter til støymåling og prosjektering, slik at vi igjen får ro og hvile i egen leilighet.

1. Forslagstiller

Robert Helle, andelseier i Hellenesset Borettslag, leilighet 1302 i Brunestykket 2.

2. Hva saken gjelder

Utbedring av lavfrekvent støy som trenger inn på leilighet og særlig soverommet hele døgnet fra borettslagets nye motor i felles ventilasjonsanlegg, samt (eventuelt) dekning av nødvendige kostnader til lydmåling og prosjektering.

3. Ønsket behandling

Jeg ber om at generalforsamlingen behandler og tar stilling til om Hellenesset Borettslag skal sørge for utbedring av dokumentert lavfrekvent støy fra borettslagets felles ventilasjonsanlegg i Brunestykket 2.

I tillegg ber jeg om at generalforsamlingen tar stilling til om borettslaget kan refundere noen av mine nødvendige og dokumenterte kostnader, nærmere bestemt lydmåling og prosjektering, som ble pådratt av meg for å avklare årsak, omfang og mulige utbedringstiltak.

4. Bakgrunn

Jeg har siden 2021 vært andelseier i Hellenesset Borettslag og bor i leilighet 1302 i Brunestykket 2. Leiligheten ligger i øverste etasje. Over deler av leiligheten, her under over soverommet, ligger borettslagets felles tekniske rom med ventilasjonsanlegg.

Etter innflytting i 2021 opplevde jeg støy fra ventilasjonsanlegget. Borettslaget gjennomførte i 2024 enkelte tiltak, blant annet utskifting av lager og reimer, montering av vibrasjonsdempende puter og reduksjon av drift på nattestid.

28. februar 2025 foretok borettslaget utskifting og oppgradering av motoren i det felles ventilasjonsanlegget. Arbeidet bestod blant annet av installering av ny motor, ny frekvensstyring og isolering av ventilasjonskanaler og viftehus.

Samme dag som ny motor var installert, oppstod dagens problem: **En ny lavfrekvent lyd** som er **særlig merkbar i soverommet, også gjennom hele natten,** selv om motoren da går på redusert drift. Den går aldri bort. Vi blir plaget og holdt våken av denne lyden som kan beskrives som en buldrende, pulserende dyp basslyd, som fra en basshøyttaler. Den er **kontinuerlig i pulserende bølger.**

Lavfrekvent støy skiller seg fra alminnelig hørbar støy ved at den er gjennomtrengende og kan **oppleves ekstra plagsom, blant annet som vibrasjon, during og trykk, og den kan være vanskelig å dempe med vanlige tiltak i leiligheten, som isolasjon, samt ørepropper.** Belastningen på livskvaliteten vår er betydelig.

Det ble sommeren 2025 gjennomført lydmåling av Omega Akerholdt AS. Målingen viste ikke overskridelser av grenseverdier i NS8175. Fagfolk påpekte i etterkant at rapporten fra Omega A **ikke fanget opp lavfrekvent støy, og kunne dermed ikke brukes for å vurdere reelle grenseverdier for lavfrekvent støy, eller for å utbedre problemet.**

For å finne en løsning engasjerte jeg derfor kvalifiserte fagfolk fra Norconsult AS. De gjennomførte grundige støymålinger som også fanger opp lavfrekvent støy.

Deres rapport av 8. september 2025 (se vedlegg) konkluderte med **klare overskridelser av grenseverdiene i NS 8175**; **15dB overskridelse** på **full drift og 11dB på redusert drift (nattestid).**

Det må bemerkes at en økning på **10dB i decibelsystemet oppleves som en dobling av volum**. Vi lever altså med en **støy på dag og natt som oppleves som over dobbelt så høy** som det som anses akseptabelt etter NS8175.

Basert på lydmålingen fikk jeg deretter prosjektert mulige utbedringstiltak fra Norconsult. Felles for tiltakene er at tiltakene gjelder borettslagets felles tekniske anlegg og **må**

gjennomføres i borettslagets fellesareal/tekniske rom. Tiltakene kan ikke løses tilfredsstillende inne i min leilighet.

5. Hvorfor saken fremmes for generalforsamlingen nå

Jeg har forsøkt å løse saken gjennom dialog med styret over tid. Saken har også vært behandlet i forbindelse med en begjæring om midlertidig forføyning for Hordaland tingrett.

Midlertidig forføyning er en ordning for rask avgjørelse, men med strenge vilkår, blant annet krav om at saken haster. Tingretten mente saken ikke oppfylte kravene for å være en slik hastesak og avslo den. Tingretten tok derfor ikke stilling til om borettslaget har ansvar for å utbedre forholdet.

Retten pekte i stedet på at utbedringene ikke hadde vært fremmet som sak for generalforsamlingen, og at dette ville være naturlig først. Mine forsøk på dialog direkte med styret, helt frem til 29.04.26, har ikke medført enighet om saken.

Jeg fremmer derfor nå saken formelt for generalforsamlingen. Formålet er å gi borettslagets øverste organ anledning til å behandle saken og fatte et praktisk vedtak som kan løse støyproblemet uten ytterligere rettslig prosess.

6. Borettslagets ansvar og generalforsamlingens rolle
Der styret sitt ansvar å "**drifte borettslaget på en forsvarlig måte**", som det heter i oppslaget i forkant av årsmøtet.Ventilasjonsanlegget er en felles teknisk installasjon og dermed en del av borettslagets bygningsmasse, og faller innenfor borettslagets ansvar for fellesarealer og felles tekniske anlegg.

Saken gjelder ikke et ønske om oppgradering av privat standard i én leilighet. Saken gjelder **at felles teknisk anlegg etter motorbytte skaper dokumentert lavfrekvent støy inn i min andelsleilighet. Når årsaken ligger i borettslagets felles installasjon, må også den praktiske løsningen gjennomføres av borettslaget og med borettslagets aktive medvirkning.**

Generalforsamlingen kan gi styret nødvendig mandat til å innhente tilbud og utbedre forholdet, samt avklare kostnadsspørsmålet.

7. Foreslått praktisk løsning

Generalforsamlingen bør fatte et vedtak om at borettslaget skal sørge for at støyproblemet utbedres, og gi styret fullmakt til å velge egnet tiltak basert på foreliggende faglige vurderinger og tilbud.

Det sentrale er at tiltaket retter seg mot årsaken til den lavfrekvente støyen, og at det gjennomføres i det felles tekniske anlegget/tekniske rommet der problemet oppstår.

Styret har fått presentert forslag til tiltak, utarbeidet av kvalifiserte fagfolk ved Norconsult.

Norconsult har identifisert at **maskinfundamentet som ligger oppå gulvet, og som ny motor er plassert på, ikke er dimensjonert for ny motor (se vedlegg).**

Fundamentet er ikke en del av gulvet og består av gammel og myk betong som er ment å ha isolerende effekt, men som i dette tilfellet i stedet skaper lyd og vibrasjon, som forplanter seg ned i min leilighet via bygningsmassen. Dette er altså årsaken til støyen.

Å erstatte maskinfundamentet som ligger oppå gulvet, vil med stor sikkerhet gi betydelig bedring ift støyen (se vedlegg). Å kun bytte støydempende puter vil ikke ha effekt, da lyden skapes av vibrasjon i maskinfundamentet som ligger oppå gulvet, ref Bolstand/Norconsult.

Kort oppsummert fra Bolstad/Norconsult:

> "Vurdering av tiltak for eksisterande installasjon er at **maskinfundamentet oppå dekkekonstruksjonen må fjernast. Fundamentet består av ei støypt plate på mineralull e.l.** Vidare detaljer rundt tiltaket er beskrive i eigen rapport. Tiltaket er relativt enkelt og rimeleg. " - Erlend Bolstad, Norconsult.

Ifølge takstmann Fredrik Enger hos BERAS AS er ikke tiltaket søknadspliktig, da det ikke berører byggets gulv eller andre strukturer. Dette spørsmålet må imidlertid overlates til fagkyndige og om søknad er nødvendig må styret søke.

Jeg har også mottatt **konkret tilbud på dette tiltaket, som har en lav pris, maks på ca kr 65.000 eks mva (se vedlegg).**

8. Kostnader

Utbedringstiltakene som er prosjektert, har et begrenset kostnadsnivå sammenlignet med belastningen saken har medført og vil fortsette å medføre dersom den ikke løses.

Jeg har i tillegg hatt nødvendige kostnader til fagkyndig lydmåling og prosjektering for å dokumentere problemet og identifisere mulige løsninger. Disse kostnadene er pådratt fordi **det var nødvendig å få faglig grunnlag for realistiske utbedringstiltak**.

Resultatet av dette var altså at **utbedring måtte skje på borettslagets eiendom.** Alle **rapporter er oversendt styret og kan brukes fritt** og kan muligens være nyttige også i fremtiden.

De samlede dokumenterte kostnadene jeg har hatt til lydmåling og prosjektering utgjør kr 55 062,-

Mitt **primære ønske er at borettslaget utbedrer forholdet og dekker disse dokumenterte og nødvendige kostnadene**. Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å ta stilling til kostnadene mine fullt ut nå, ber jeg om at saken i **det minste løses ved at borettslaget påtar seg utbedringen av støyproblemet.**

9. Hvorfor saken bør løses nå

Saken har pågått lenge. Den har medført betydelig belastning, kostnader og konflikt. Jeg føler at **jeg og min samboer nå betaler prisen, både økonomisk og ikke minst helsemessig, for en ny motor og et ventilasjonsanlegg som hele blokken nyter godt av.**

Samtidig foreligger det nå:

- fagkyndig dokumentasjon på lavfrekvent støy,
- målinger som viser klare overskridelser av grenseverdier (NS8175),
- prosjekterte tiltak som ifølge fagkyndige helt klart vil ha god effekt

- et begrenset kostnadsnivå for selve utbedringen, og
- en klar mulighet for å løse saken internt i borettslaget.

En løsning gjennom generalforsamlingen vil være den mest hensiktsmessige og kostnadseffektive veien videre.

Alternativet til løsning på generalforsamling er slik jeg ser det at saken må forfølges videre rettslig, noe som vil kunne medføre store ytterligere kostnader, tidsbruk og stor belastning for borettslaget og for meg personlig.

Jeg ønsker primært en praktisk og rimelig løsning, uten videre konflikt. Jeg og min samboer trives svært godt her på Brunestykket og ønsker å bli boende. Jeg ber generalforsamlingen komme meg i møte og fatte vedtak om at borettslaget sørger for følgende utbedring:

10. Vedtaksforslag

Forslag A – prinsipalt vedtaksforslag

Generalforsamlingen vedtar at Hellenesset Borettslag skal sørge for utbedring av lavfrekvent støy fra borettslagets felles ventilasjonsanlegg i Brunestykket 2.

Styret gis fullmakt til å innhente nødvendige tilbud og iverksette egnet fagkyndig anbefalt tiltak i det felles tekniske anlegget/tekniske rommet, med sikte på å oppnå en vesentlig reduksjon av den lavfrekvente støyen i Robert Helles leilighet, eller bringe den ned til et nivå som ikke overskrider relevante grenseverdier i NS 8175 for lavfrekvent støy.

Tiltak kan baseres på rapport fra Norconsult. Undertegnede har også lagt ved tilbud på utførelse av hovedtiltak (maks kr 65.000 eks mva) for å bidra ytterligere i situasjonen.

Tiltaket skal iverksettes uten ugrunnet opphold og senest innen 01.07.26, med mindre saklig grunn tilsier en kort utsettelse. Borettslaget dekker kostnadene ved utbedringen.

Borettslaget refunderer også Robert Helles nødvendige og dokumenterte kostnader til lydmåling og prosjektering, begrenset oppad til **kr 55 062**, mot fremleggelse av dokumentasjon.

Etter gjennomført tiltak bør styret i borettslaget vurdere å sørge for etterkontroll/lydmåling for å dokumentere effekten av tiltaket.

Forslag B – minsteforslag
Dersom generalforsamlingen ikke vedtar full refusjon av kostnader til lydmåling og prosjektering, vedtar generalforsamlingen at Hellenesset Borettslag likevel skal sørge for utbedring av lavfrekvent støy fra borettslagets felles ventilasjonsanlegg i Brunestykket 2.

Styret gis fullmakt til å innhente nødvendige tilbud og iverksette egnet fagkyndig anbefalt tiltak i det felles tekniske anlegget/tekniske rommet, med sikte på å oppnå en vesentlig reduksjon av den lavfrekvente støyen i Robert Helles leilighet, eller bringe den ned til et nivå som ikke overskrider relevante grenseverdier i NS 8175 for lavfrekvent støy.

Tiltak kan baseres på rapport fra Norconsult. Undertegnede har også lagt ved tilbud på utførelse av hovedtiltak (maks kr 65.000 eks mva) for å bidra ytterligere i situasjonen.

Tiltaket skal iverksettes uten ugrunnet opphold og senest innen 01.07.26, med mindre saklig grunn tilsier en kort utsettelse.

Borettslaget dekker kostnadene ved utbedringen. Spørsmålet om refusjon av Robert Helles kostnader til lydmåling og prosjektering, som samlet utgjør **kr 55 062**, tas ikke stilling til nå, men kan eventuelt behandles særskilt av styret/generalforsamlingen etter at utbedringen er gjennomført.

11. Vedlegg

- Norconsults rapport lydmåling
- Norconsults rapport prosjekterte utbedringstiltak.
- Fakturaer fra Norconsult (6 stk)
- Faktura fra BOV

- Oversikt over utregning av dokumenterte utlegg
- Tilbud/kostnadsestimat for utbedringstiltak.

Vennlig hilsen

Robert Helle
Brunestykket 2, 5039 Bergen
mob 411 26763
E-post: helle.rob@gmail.com

Brunestykket 2 – Tiltaksvurdering støy frå vifte og motor

Norconsult Norge AS er engasjert av Robert Helle til å vurdera tiltak mot støy frå vifte og motor på loft over leilegheita til Helle ved Brunestykket 2. På overliggande loft er det eit teknisk rom med ei felles avtrekksvifte for blokka. Blokka er oppført på 1960-talet. Norconsult har tidlegare målt støynivå i soverommet. Målinga viser at aktuelle grenseverdiar for A-vegd ekvivalent støynivå er ivareteke, men at det er overskriding av RC-verdi i 63 Hz-oktavbandet. Det er anteke at overskridinga skuldast vibrasjonar frå motor som forplantar seg som strukturlyd ned til underliggande leilegheit. Støynivåa i bassfrekvensområdet opplevast som sjenerande.

Denne rapporten skildrar tiltak som må utførast for å redusera bidraget av strukturlyd frå vifte og motor. Rapporten kan nyttast som underlag for å innhenta pris og engasjera utførande av tiltak. Noko av detaljnivået på tiltaka vil ha avhengigheiter som må kartleggast i utføringsfasen. Tiltaka er likevel beskrive detaljert nok til at det skal vera mogeleg å gi ein budsjettpris. Merk at det er nokre usikkerheiter med eksisterande bygg og detaljar for utførelse av installasjonen. Det er derfor stegvis beskrive tiltak der dei mest kritiske faktorane handterast først, før ein vurderer om det er naudsynt med fleire tiltak.

Sjå elles notat «AKU001 – Brunestykket 2 - Støymåling i soverom» for detaljar kring utføring av lydmåling og måleresultat.

Forskrifter og grenseverdiar

Som referanse for dagens krav er utdrag frå TEK17 og NS 8175:2012 gjengitt her. I "Teknisk forskrift etter Plan- og bygningsloven" (TEK17[1]) er det gjeve funksjonskrav med omsyn til tilfredsstillande lydforhold i bygningar. TEK17 §13-6 viser til Norsk standard NS 8175:2012 "Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper"[2] for talfesta grenseverdiar.

I NS 8175:2012 er det gjeve grenseverdiar for lydklasse A til D for ulike romfunksjonar, der klasse A er den beste og klasse D den dårlegaste. TEK17 §13-6 spesifiserer at krav til lydforhold kan oppfyllast ved å tilfredsstille lydklasse C i NS 8175:2012.

Støy frå tekniske installasjonar

TEK § 13-9 gjev fylgjande funksjonskrav for støy frå bygningstekniske installasjonar:

(1) Bygningstekniske installasjoner skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og brukerområde, i rom for varig opphold i annen bygning og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek.

(2) Byggverk skal, med hensyn på støy fra utendørs kilder, plasseres, prosjekteres og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Dette gjelder også støy fra strukturlydkilder.

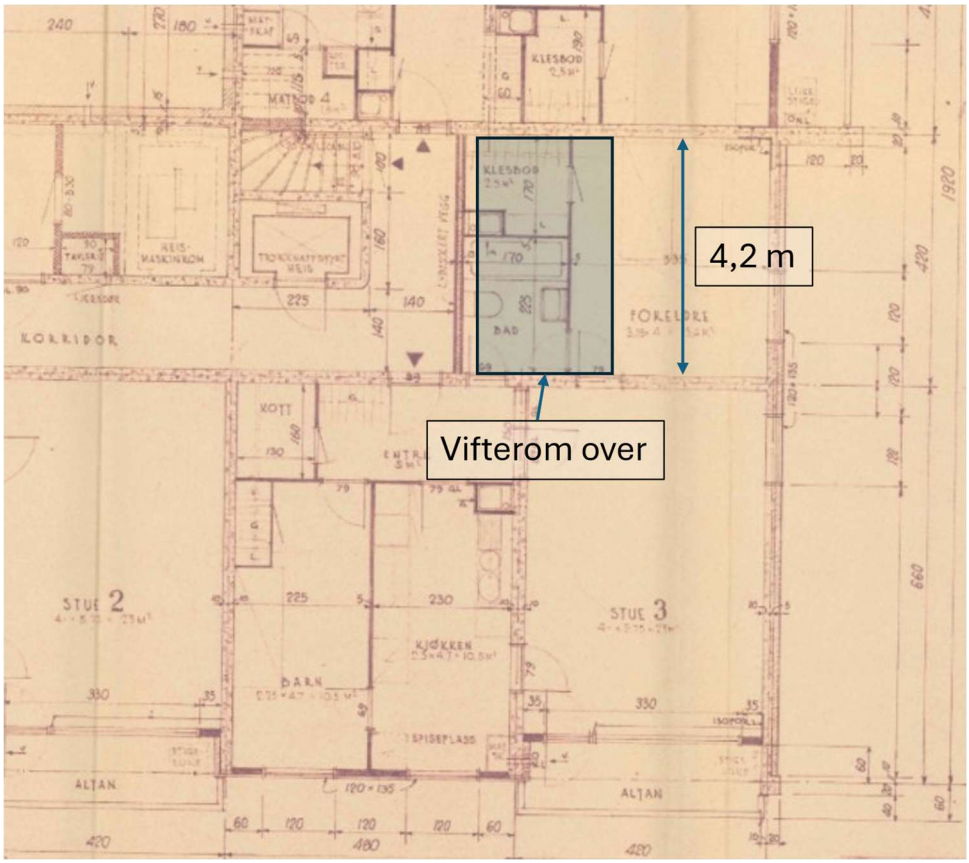
Grenseverdiar for støy frå bygningstekniske installasjonar i NS8175:2012 klasse C er angitt i Tabell 1.

Tabell 1 Lydkrav for bustader henta frå NS 8175:2012. Høgste grenseverdiar for innandørs A-vegd lydtrykknivå frå tekniske installasjonar i same bygning.

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I opphalds- og soverom	$L_{p,A,T}$	≤ 30 dB
	$L_{p,AF,max}$	≤ 32 dB
Det er satt krav til vurdering av andre forstyrrende komponenter i støyen i 1/1-oktavbåndsverdier av lydtrykknivå for tekniske installasjoner. For andre forstyrrende komponenter i støyen skal ikke verdiene i hvert 1/1 oktavbånd overskride den nøytrale RC-kurven med mer enn de verdier som er angitt i punkt A.4. Grenseverdiene er gitt som RC-verdi = $L_{p,A,T}$ – 7 dB i de enkelte tabellene der dette gjelder.		

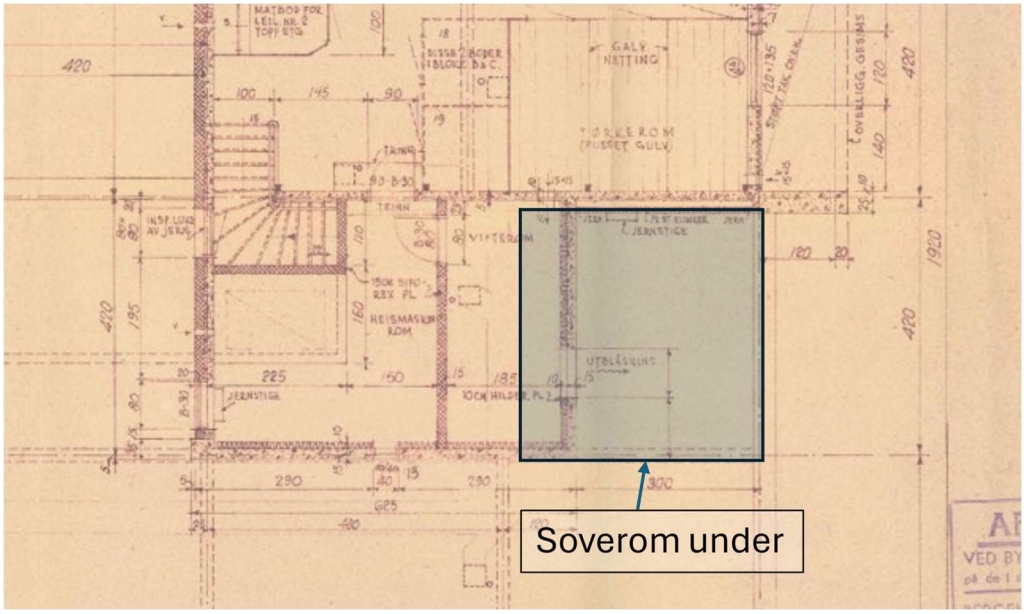
Situasjonsbeskrivelse

Soverommet der støynivå er målt er merka «Foreldre» og er vist i eit utsnitt av planteikning i Figur 1. I figuren er også cirka plasseringa til det overliggande vifterommet indikert. Vifterommet ligg delvis over soverommet.



Figur 1 Utsnitt av planteikning for 13. etasje. Henta frå byggesak i Bergen kommune.

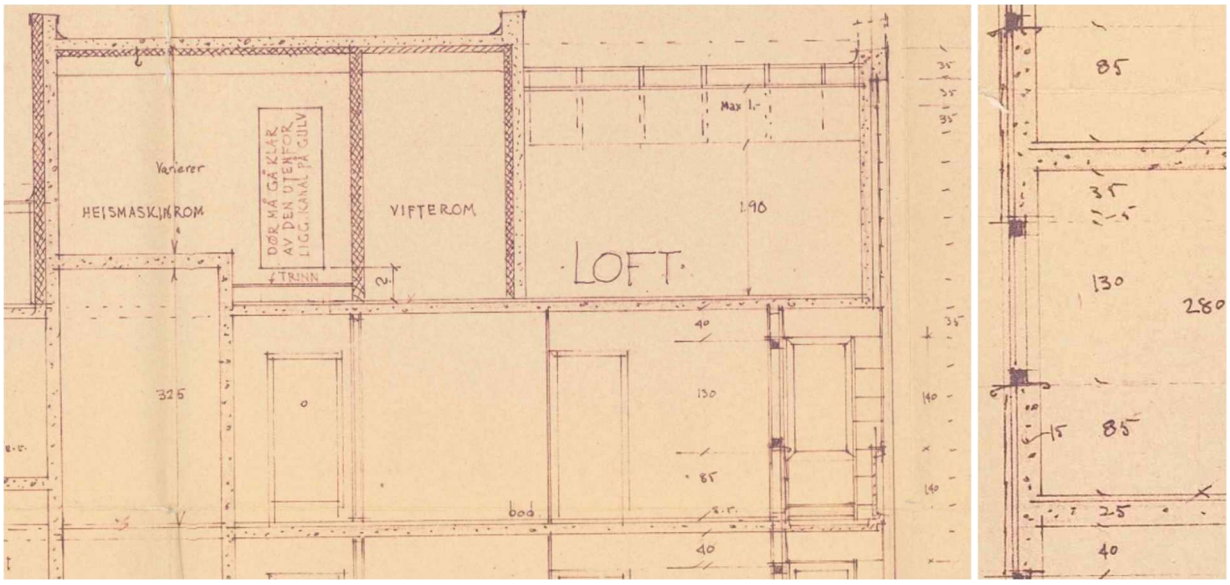
Figur 2 viser eit utsnitt av planteikning for loft. Som vist ligg deler av vifterommet over soverom. Over resten av soverommet er det tak.



Figur 2 Utsnitt av planteikning for loft. Henta frå byggesak i Bergen kommune.

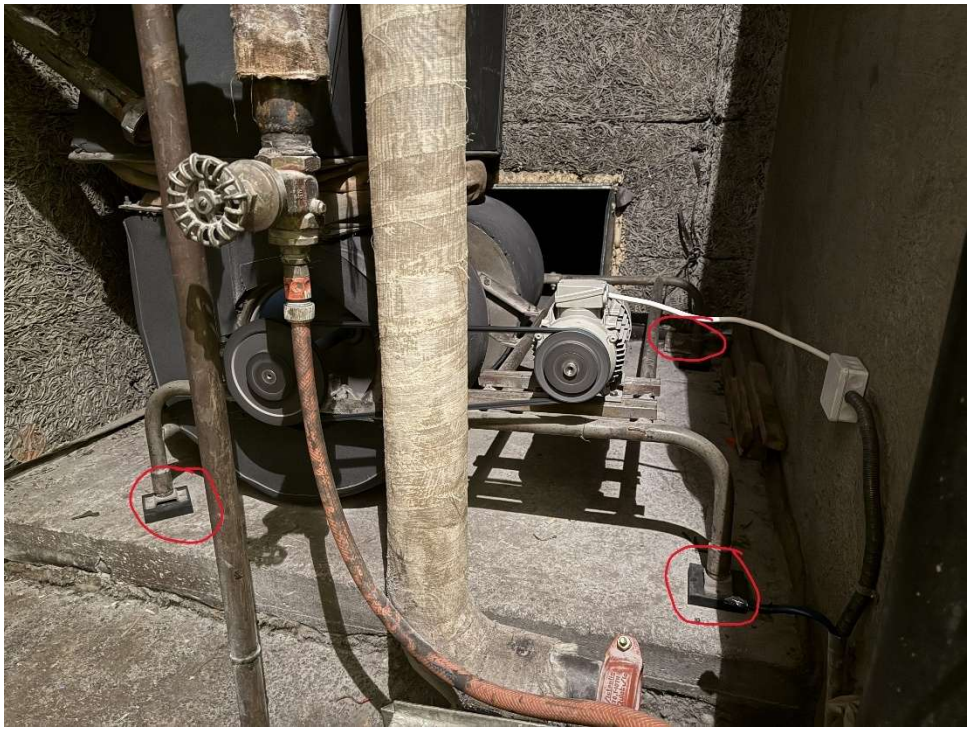
Vidare er det vist eit utsnitt frå vertikalsnitt av blokka i Figur 3. Figur til høgre viser at i etasjen under loft er dekket merka med 250 mm, inklusiv overgolv. Dekket på loft har tilsynelatande same tjukkleik. Merk at det ikkje er vist tilleggskonstruksjonar (utover overgolv) på dekket i vifterommet.

Det er observert at dekket på loft er utført i betong. Det er i utgangspunktet ikkje observert overgolv i vifterommet. Det antakast foreløpig at dekket er 150-200 mm, men dette er ikkje verifisert. Det er også anteke at dekket spenner over tunge veggar vist på teikning av soverommet, med ein avstand på 4,2 m.



Figur 3 Utsnitt av vertikalsnitt av blokka. Henta frå byggesak i Bergen kommune.

Figur 4 viser eit bilete frå vifterommet tatt under lydmåling 03.09.2025. Ein ser her at last frå vifte og motor er fordelt på 4 føter som er plassert på elastiske klossar oppå eit maskinfundament som er etablert på etasjeskillet. Leverandør opplyser at klossane er av typen Lindab GKUDDE med tjukkleik 25 mm. Klossane er oppgitt med hardleik 60 shore. Motor er nyleg skifta og er oppgitt med ei vekt på ca. 33 kg. Motoren er i dag drifta med innstillingar via frekvensomformar med to ulike hastigheiter; 50 Hz (høg/normal drift) og 25 Hz (låg drift). Datablad er vedlagt rapport. Når det gjeld vifte er denne av eldre dato, og det er ikkje kartlagt vekt eller rotasjonsfrekvens/antall vifteblad for denne. Dette må gjennomførast som ein del av oppdraget til utførande.



Figur 4 Bilete frå vifterommet som viser motor og vifte plassert på elastiske klossar. Raude ringar markerer 3 av 4 elastiske klossar.

Ut frå observasjonar i vifterommet ser det ut som det er etablert eit maskinfundament av tung påstøyp på eit elastisk sjikt (mineralull e.l.) oppå etasjeskillet, sjå Figur 5. Dette ser ein både av ulik struktur på øvre og nedre del av sjiktet, samt det som ser ut som duk eller plast som er lagt over det elastiske sjiktet ved utføring av støypt sjikt. Tiltaket er truleg tenkt som eit vibrasjonsisolerande fundament for vifte og motor. Ut frå biletet er det vanskeleg å estimera vibrasjonsisolerande effekt av betongplata over mineralull e.l., men slike løysingar har typisk nokså høg resonansfrekvens, ikkje usannsynleg at den er rundt 50 Hz. Rundt resonansfrekvensen vil systemet ikkje ha vibrasjonsisolerande effekt, men heller forsterka overføring av energi til underliggande betongdekke. På grunn av dette designast normalt tiltak slik at resonansfrekvens er ein god del lågare enn påtrykt frekvens (lågaste rotasjonsfrekvens for motor/vifte). Maskinfundamentet kan ha hatt betre effekt på motoren som var i bruk tidlegare, særleg dersom denne gjekk med høgare rotasjonsfrekvens. Men i følgje bebuar var støy også høyrbart då, utan den lågfrekvente karakteren den har i dag. Dette kan tyde på at motorens rotasjonsfrekvens var i eit anna frekvensområde, men at støynivået frå motoren var høgare, og at luftlydisolasjonen til etasjeskillet var for svak.



Figur 5 Bilete frå vifterommet som viser oppbygging av fundament under motor/vifte

Lydmålingar utført i soverommet i etasjen under vifterommet tyder på at systemet (motor/vifte/dempeputer/vibrasjonsisolerande fundament) effektivt overfører energi rundt 50 Hz-området. Det er overskriding av RC-verdi i 63 Hz-oktavbandet både ved normal/høg og låg drift, og ut frå berekningar av luftlydisolasjonen til etasjeskillet skuldast dette ikkje bidrag frå svak luftlydisolasjon.

Tiltak

Generelt skjer lydoverføringa mellom vifterommet og soverommet både som strukturlyd- og som luftlydoverføring. Basert på måleresultat er hovudfokus for tiltak retta mot strukturlyd. Avslutningsvis er det også gjort nokre vurderingar av luftlydisolasjon.

Vibrasjonar / strukturlyd

Med det eksisterande fundamentet mellom etasjeskillet og motor/vifte er det tydeleg at resonansfrekvensen ligg såpass høgt at vibrasjonar i 50 Hz-området effektivt blir overført til etasjeskillet. Det er derfor avgjerande for effekten til nye tiltak at dette fundamentet blir fjerna. Både betongsjikt og elastisk sjikt må fjernast slik at ein står igjen med etasjeskillet.

Etter fjerning av fundamentet anbefalast det å etablera eit nytt fundament direkte på etasjeskillet. Dette kan vera ein påstøyp direkte på etasjeskillet, eller betongheller som limast til etasjeskillet. Høgde må tilpassast føter på vifte/motor, samt vibrasjonsisolerande tiltak. Det vibrasjonsisolerande tiltaket plasserast oppå det nye fundamentet.

Etablering av eit nytt fundament vil gi mindre risiko for at eigenfrekvensen til underlaget kjem i same område som resonansfrekvensen til tiltaket. Om det er nødvendig med eit nytt fundament er usikkert. Behovet kan

ev. kontrollerast ved å utføra ei vibrasjonsmåling etter at eksisterande maskinfundament er fjerna. Utfallet av ei måling kan vera at ein vurderer det som ikkje naudsynt med ny påstøyp/betongheller.

Tilrådd løysing for vibrasjonsisolerande tiltak er ein kombinasjon av stålfjører og elastiske klossar (alternativt berre elastiske klossar om ein oppnår låg nok resonansfrekvens) som føtene til motor/vifte plasserast på. Det er viktig at lasta på foten fordelast jamt utover klossen, slik at ein unngår punktlaster på deler av klossen. Med utgangspunkt i estimat på vekt for motor/vifte/innfesting må klossane dimensjonerast slik at ein oppnår 90-95 % isolasjonsgrad ved lågaste rotasjonsfrekvens (25 Hz). Utførande må kartlegga eigenskapar for vifte før berekning/bestilling av aktuelt produkt. Eksempel på aktuelle produkt/leverandørar av klossar er t.d. Sylomer, Sylodyn, Regufoam eller tilsvarande. Norconsult kan bistå med berekningar når aktuell løysing er avklart.

Etter at vibrasjonsisolering av det som kviler på dekket er utført, vil det kunne vera nokre andre vegar der strukturlyd kan forplanta seg. Dette gjeld særleg der kanalar frå vifte/møter førast gjennom vegg- og ev. dekkekonstruksjonar, samt ev. andre element som lagar forbindelse mellom vifte/motor og bygning. Desse overføringsvegane gir normalt lågare bidrag, så det tilrådast å vurdera dette ved behov etter at tiltaka mot dekket er utført. Typiske tiltak vil være elastiske oppheng og fleksible overganger.

Luftlydisolasjon

Det er målt støynivå i vifterom ved normal drift. Det er målt ekvivalente støynivå på L_{Aeq} = 70 dB og L_{Ceq} = 80 dB. Det er vurdert og berekna luftlydisolasjon for det aktuelle etasjeskillet.

Det er ei eksisterande himlingsløysing i soverommet der detaljar ikkje er kjent. Det er målt 2,5 m høgde frå golv til himling, medan vertikalsnitt frå teikningsunderlag er på 2,55 m. Synleg sjikt er gips med downlights. Det er anteke at gips anten er montert i eldre himling eller at det er etablert ny nedlekting. Uansett er det snakk om maksimalt 30-40 mm holrom over platelag. Ein slik konstruksjon kan i utgangspunktet ha relativt svak luftlydisolasjon rundt ca. 100-200 Hz, men målingane som er gjort i eksisterande situasjon viser ikkje store svekkelsar i dette frekvensområdet. Det er imidlertid ein liten usikkerheit rundt himlingen sine lydisolerande eigenskapar som ev. må handterast når det vibrasjonsisolerande tiltaket er utført.

Basert på målingar i dagens situasjon er det sannsynleg at konstruksjonen vil gi tilstrekkeleg luftlydisolasjon for støy frå vifterommet vurdert opp mot krav til støynivå i NS 8175.

Revisjon	Dato	Omtale	Utarbeida	Fagkontrollert	Godkjent
J01	21.11.2025	For bruk	Erlend Bolstad	Kjell Bijsterbosch	Erlend Bolstad

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrer Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

LÖNNE

Data sheet for three-phase Squirrel-Cage-Motors



Type: 1TZ9 A 90L-4

Motor type: 1AV2096B

Customer :
Order no.:
Remarks :

Date :
Our order :
Item nr. :

U [V]	Δ / Y	f [Hz]	P [kW]	P [hp]	I [A]	n [1/min]	M [Nm]	NOM. EFF at ... load [%] 4/4	3/4	2/4	Power factor at ... load 4/4	3/4	2/4	I_A/I_N I_I/I_N	M_A/M_N T_I/T_N	M_K/M_N T_B/T_N	IE-CL
230	Δ	50	2.20	- / -	8.10	1425	15.0	84.3	85.6	85.0	0.81	0.73	0.61	6.1	2.8	3.1	IE2
400	Y	50	2.20	- / -	4.65	1425	15.0	84.3	85.6	85.0	0.81	0.73	0.61	6.1	2.8	3.1	IE2
460	Y	60	2.54	- / -	4.75	1725	14.0	83.0	84.0	83.4	0.81	0.74	0.62	6.5	2.7	3.3	IE1
460	Y	60	2.20	- / -	4.25	1740	12.0	83.0	83.4	82.1	0.78	0.70	0.58	7.2	3.2	3.9	IE1
IM B3 / IM 1001			FS 90 L		16 kg	IP55		IEC/EN 60034			IEC, DIN, ISO, VDE, EN						

Mechanical data

Sound pressure level 50Hz/60Hz (load)	56 dB(A) [1]	58 dB(A) [1]
Moment of inertia	0.0049 kg m²	
Bearing DE | NDE	6205 2Z C3	6004 2Z C3
Bearing lifetime	40000 h	
Lubricants	Unirex N3	
Regreasing device	No	
Grease nipple	- / -	
Type of bearing	Preloaded bearing DE	
Condensate drainage holes	No	
External earthing terminal		
Vibration severity grade	A	
Insulation	155(F) to 130(B)	
Duty type	S1	
Direction of rotation	bidirectional	
Frame material	aluminum	
Data of anti condensation heating	-/-	
Coating (paint finish)	Standard paint finish C2	
Color, paint shade	RAL7030	
Motor protection	(A) without (Standard)	
Method of cooling	IC411 - self ventilated, surface cooled	

Environmental conditions

Ambient temperature	-20 °C - +40 °C
Altitude above sea level	1000 m

Terminal box

Terminal box position	top
Material of terminal box	Aluminium
Type of terminal box	TB1 E00
Contact screw thread	M4
Max. cross-sectional area	1.5 mm²
Cable diameter from ... to ...	9.0 mm - 17.0 mm
Cable entry	1xM25x1,5
Cable gland	1 plug

Special design (0)

Notes

I_A/I_N = locked rotor current / current nominal
M_A/M_N = locked rotor torque / torque nominal
M_K/M_N = break down torque / nominal torque
1) Value is valid only for DOL operation with motor design IC411

Technical data are subject to change! There may be discrepancies between calculated and rating plate values.

Antivibrationsmåtte

GKUDDE



Beskrivelse

Antivibrationspude GKUDDE anvendes som vibrations-dæmpende underlag.

GKUDDE fås i tykkelserne 10 og 25 mm.

Må kun anvendes indendørs, da de ikke er UV-bestandige.

Dimensioner

Tekniske data	
Dimension:	100 x 100 x 10 mm
	100 x 100 x 25 mm
Max. belastning:	10 kg/cm^2
Hårdhed:	60 shore

Bestillingskode

	GKUDDE
Produkt	

Brunestykket 2 – Støymåling i soverom

Samandrag

Det er målt støynivå i soverom frå avtrekksvifte på loft. Målingane vart utført 03.09.2025 og resultata viser at støynivåa i soverommet ikkje overheld alle aktuelle grenseverdiar i NS 8175. Dette gjeld både ved normal og redusert drift av avtrekksvifte.

- Det er forstyrrande komponentar i støyen ved 63 Hz-oktavbandet både ved normal drift og ved redusert drift. Støynivåa i dette frekvensområdet overstig krava i NS 8175.
- Maksimalnivå ($L_{p,AF,max}$) har ei mindre overskriding av grenseverdi ved normal drift.

Revisjon	Dato	Omtale	Utarbeida	Fagkontrollert	Godkjent
J01	08.09.2025	For bruk	Erlend Bolstad	Einar Høye Ådnøy	Erlend Bolstad

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrer Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

Norconsult Norge AS er engasjert av Robert Helle til å måla støynivå i soverom ved Brunestykket 2. Soverommet er i ein leilegheit i 13. etasje. På overliggande loft er det eit teknisk rom med ei felles avtrekksvifte for blokka. Det er nyleg gjort ei oppgradering / utskiftingar av komponentar ved installasjonen. Oppdragsgjevar opplever sjenerande høge støynivå i bassfrekvensområdet i soverommet. Støynivåa er målt av M.Sc. Erlend Bolstad 03.09.2025 kl 08.30-10.00. Oppdragsgjevar og teknikar frå leverandør av anlegget var til stades ved målingane.

Målingane er utført etter NS-EN ISO 16032:2024 og måleresultata er samanlikna med grenseverdiar i NS 8175:2012 og NS8175:2019.

Forskrifter og grenseverdiar

I "Teknisk forskrift etter Plan- og bygningsloven" (TEK17[1]) er det gjeve funksjonskrav med omsyn til tilfredsstillande lydforhold i bygningar. TEK17 §13-6 viser til Norsk standard NS 8175:2012 "Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper"[2] for talfesta grenseverdiar.

I NS 8175:2012 er det gjeve grenseverdiar for lydklasse A til D for ulike romfunksjonar, der klasse A er den beste og klasse D den dårlegaste. TEK17 §13-6 spesifiserer at krav til lydforhold kan oppfyllast ved å tilfredsstille lydklasse C i NS 8175:2012.

Støy frå tekniske installasjonar

TEK § 13-9 gjev fylgjande funksjonskrav for støy frå bygningstekniske installasjonar:

(1) Bygningstekniske installasjoner skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og brukerområde, i rom for varig opphold i annen bygning og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek.

(2) Byggverk skal, med hensyn på støy fra utendørs kilder, plasseres, prosjekteres og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Dette gjelder også støy fra strukturlydkilder.

Grenseverdiar for støy frå bygningstekniske installasjonar i NS8175:2012 klasse C er angitt i Tabell 1.

Tabell 1 Lydkrav for bustader henta frå NS 8175:2012. Høgste grenseverdiar for innandørs A-vegd lydtrykknivå frå tekniske installasjonar i same bygning.

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I opphold- og soverom	$L_{p,A,T}$	≤ 30 dB
	$L_{p,AF,max}$	≤ 32 dB

Det er satt krav til vurdering av andre forstyrrende komponenter i støyen i 1/1-oktavbåndsverdier av lydtrykknivå for tekniske installasjoner. For andre forstyrrende komponenter i støyen skal ikke verdiene i hvert 1/1 oktavbånd overskride den nøytrale RC-kurven med meir enn de verdier som er angitt i punkt A.4. Grenseverdiene er gitt som RC-verdi = $L_{p,A,T}$ – 7 dB i de enkelte tabellene der dette gjelder.

NS 8175:2012 er ikkje eintydig på om vurdering av forstyrrande komponentar skal gjelda ekvivalente og/eller maksimale støynivå i bustader. Dette er presisert nærare i revisjonen NS 8175:2019 der det spesifiserast at vurderinga gjeld ekvivalente støynivå og forstyrrande lågfrekvente komponentar. I NS 8175:2019 er det ikkje vist til RC-kurve, men grenseverdiar per lågfrekvente oktavband ut frå den A-vegde grenseverdien. Verdiane skiller seg noko frå RC-kurven i NS 8175:2012. For $L_{p,A,T} \leq 30$ dB som er det aktuelle kravet her gjeld grenseverdiane:

31,5 Hz: $L_{p,A,T} \leq 59$ dB

63 Hz: $L_{p,A,T} \leq 46$ dB

125 Hz: $L_{p,A,T} \leq 41$ dB

Metode

Målingane er utført etter målestandarden *NS-EN ISO 16032:2024 Måling av lydtrykknivå frå tekniske installasjoner eller aktiviteter i bygninger.* Det er målt støynivå i 3 ulike situasjonar:

- avtrekksvifte i normal drift
- avtrekksvifte med redusert drift (ca. 25 %)
- avtrekksvifte av

Ifølge oppdragsgjevar har avtrekksvifte normal drift i tidsrommet kl 06:08 – 22:08 og redusert drift utanom dette.

Måleposisjonar er vald med omsyn til målestandard, nivåa er middelverdi for alle måleposisjonar og dei rapporterte nivåa er korrigert for bakgrunnsstøynivået (avtrekksvifte av). Dette for å utelukka forstyrringar frå andre støykjelder. Det var ingen personar til stades i soverommet under måling.

Måleusikkerheit

NS-EN ISO 16032:2024 gir følgjande standardavvik ved reprodusering (ny måling) av gjennomsnittlege lydtrykknivå:

- A-veid lydnivå: 0,8 dB
- C-veid lydnivå: 1,2 dB
- 1/1 oktavband 31,5 – 125 Hz: 1,9 dB
- 1/1 oktavband 250 Hz: 1,5 dB
- 1/1 oktavband 500 Hz: 1,2 dB
- 1/1 oktavband 1000 - 8000 Hz: 1,0 dB

For måling av støynivå angir NS 8175 at måleresultat vert samanlikna med grenseverdi utan vidare omsyn til måleusikkerheit. Det tilrådast at omsyn til måleusikkerheit vert handtert med inngåing av ev. kontraktar.

Måleresultat

Tabell 2 syner oversikt over dei målte A-vegde nivåa.

Når avtrekksvifta var i drift kunne nivået generelt opplevast periodisk varierande, spesielt i situasjonen med redusert drift. Det er anteke at dette er forklaringa på differansen mellom målte ekvivalent- og maksimalnivå. Lydnivået var også varierande med omsyn til plassering i rommet.

Målingane med normal drift er utført med totalt 7 ulike måleposisjonar iht. dei målte nivå og målestandarden. Målingane med redusert drift er målt forenkla med 3 måleposisjonar. Bakgrunnsstøynivået (med avtrekksvifte av) vart målt til $L_{p,A,T}$ = 19,4 dB.

Tabell 2 Oversikt målte A-vegde lydnivå. Raud skrift indikerer at grenseverdi ikkje er ivareteke.

Driftsmodus	Målestørrelse	Grenseverdi	Målt verdi
Normal drift	$L_{p,A,T}$	≤ 30 dB	= 29,7 dB
	$L_{p,AF,max}$	≤ 32 dB	= 32,7 dB
Redusert drift (ca. 25 %)	$L_{p,A,T}$	≤ 30 dB	= 25,0 dB
	$L_{p,AF,max}$	≤ 32 dB	= 29,1 dB

Grenseverdien for det maksimale støynivået ved normal drift ($L_{p,AF,max}$) er over grenseverdien i NS 8175:2012. Dei øvrige A-vegde nivåa er lågare enn grenseverdien.

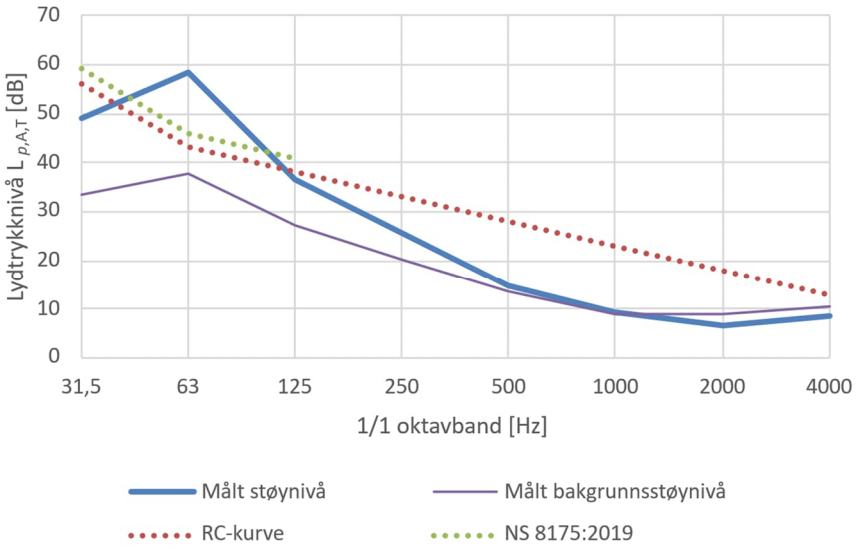
Forstyrrande komponentar

I tillegg til samanlikning med A-vegde grenseverdiar skal støynivåa også kontrollerast for forstyrrande komponentar. I 63 Hz-oktavbandet er det overskriding av RC-kurve ved alle målingane for normal drift og redusert drift.

Tabell 3 Oversikt måling av ekvivalentnivå ($L_{p,A,T}$) i 63 Hz-oktavbandet. Raud skrift indikerer at grenseverdi ikkje er ivareteke.

Driftsmodus	Målestørrelse	Grenseverdi RC-kurve (NS 8175:2012) ved krav $L_{p,A,T}$ ≤ 30 dB	*Grenseverdi NS 8175:2019 ved krav $L_{p,A,T}$ ≤ 30 dB*	Målt verdi
Normal drift	$L_{oct,63\ Hz}$	≤ 43 dB	*≤ 46 dB*	= 58,3 dB
Redusert drift	$L_{oct,63\ Hz}$	≤ 43 dB	*≤ 46 dB*	= 54,1 dB

Ved normal drift er overskridinga på 15,3 dB for ekvivalentnivået, og den forenkla målinga med redusert drift viser ei overskriding på 11,1 dB for ekvivalentnivå. Overskridingane er hhv. 12,3 dB og 8,1 dB om ein vurderer etter grenseverdiane i NS 8175:2019. Dette er betydelege overskridingar som gjer at nivåa i bassområdet kan opplevast sjenerande, sjølv om eittalsverdiane i Tabell 2 er nære aktuell grenseverdi. Det vurderast at støynivå frå avtrekksvifte ikkje overheld lydklasse C i NS 8175. Dette gjeld både 2012- og 2019 revisjonen av standarden. Sjå Figur 1 for målekurve ved normal drift av avtrekksvifte.



Figur 1 Målekurve for ekvivalent støynivå med avtrekksvifte i normal drift.

Tiltak nr	Kort forklaring / løsning		Pris eksl mva	Mva	Pris inkl mva	Forutsetning
1	H- bjelke	• Transportere materiell fra inngangsparti til loft ved bruk av heis til 13 etg. H- bjelke HEA-140 samt U- jern • Stanse vifte • Skyve H- bjelke inn mellom de to sentrifugal viftene. • Shimse opp H- bjelke på endene med bruk av U- jern med underliggende hard gummi (der av spenn på ca 1.7 meter). • Bore 2 stk hull i betong plate på midten av H- bjelke. En på hver av sidene. • Slå ned slaganker M12. Skru fast ca 250mm lange gjengestag M12 • Tre ned 1 stk U- jern med hull ned over gjengestag til kontakt med overkant på H- bjelke • Sette ned skiver og skru ned mutter på hver av gjenge stagene. M12 *(for info: alt stål kan fjernes igjen om / ved behov med unntak av slagankrene)* • Trekke mutterne med moment nøkkel. • Starte opp viftene igjen • Gå ned i leilighet for å sjekke forskjell i lydbilde. • Om ikke ønsket resultat. Diverse justeringer på moment på mutre evt også legge inn shims (U-jern) på midten av H- bjelke å trekke til mutrene igjen. Vifte må stanses når det skal jobbes mellom viftene. Vi prøver litt forskjellig da mindre forskjeller kan gi positive utslag. Antatt tid for arbeidene ca 2,5 timer etter første stans av viften	**Kr 35.158,-**	**25%**	**Kr 43.947,50**	AQHOS formann må ha tilkomst til arbeidsted etter avtale tider. Helst egen nøkkel i aktuelle tidsrom. Det må være korte svar frister fra huseier / styret når det er behov for avklaringer
2	Kun nye vibrasjons puter	(arbeider + 1 - 2 uker etter overnevnte tiltak): • Innkjøp av nye vibrasjons puter som beskrevet av Multiconsult. • Montering av vibrasjons demperene. Vi vil følge montasje veiledning fra leverandør og er pr nå usikker på om det blir en skudd forbindelse til eksisterende vifte ramme og eller om det må sveises fast. Antatt tid for arbeidene ca 2 timer etter første stans av viftene	**Kr 24.158,00-**	**25%**	**Kr 30.197,50-**	AQHOS formann må ha tilkomst til arbeidsted etter avtale tider. Helst egen nøkkel i aktuelle tidsrom. Det må være korte svar frister fra huseier / styret når det er behov for avklaringer. AQHOS har ikke fått endelig pris for vibrasjons puter. Prisen er basert på en innkjøpst pris på maks a kr 1.750,- pr stk (totalt kr 7.000 eksl mva). Der leverandør (foreslått av Norconsult) overstiger nevnte stk pris vil vi fakturere vibrasjons putene til kost uten påslag. Inngående faktura vil da bli lagt ved AQHOS sin faktura.
3	Ny betongplate + vibrasjon puter ref Multiconsult	(arbeider + 3 - 4 uker etter tiltak nr 1): • Da er alternativet, som beskrevet av Multiconsult å fjerne eksisterende betongplate og underliggende isolasjon • Skru løs og slide vifte ramme til side for betong plate. • Knuse eksisstereende betong plate, fjerne betong å isolasjon og støvsuge • Bygge treramme, legge opp armerings matter, blande støp å mure opp ny betongplate som da ligger direkte på betonggulv. • Sette viftene på plass igjen på midlertidige tverrgående bjelker da betongen må herde en ukes tid. • Sette vifte ned på betong element med vibrasjons puter installert under tiltak 2. Antatt tid for arbeidene dag 1 ca 5 timer Antatt tid for arbeidene dag 2 ca 1 time	**Kr 38.617,00-**	**25%**	**Kr 48.697,25**	AQHOS formann må ha tilkomst til arbeidsted etter avtale tider. Helst egen nøkkel i aktuelle tidsrom. Det må være korte svar frister fra huseier / styret når det er behov for avklaringer. Det er ikke tatt med kostander for evt søknader mot kommune eller andre instanser. Alt etter resultat av alternativ 3 med ny betong plate og eksisterende vibrasjons dempere så må det vurderes om alternativ 2 må utføres også. Da estimert samlet tiltak nr 2 & 3 kr 62.775 eksl mva / kr 78.468,75 inkl mva

Mvh / Best Regards.

Jan Manger
Daglig Leder
AQHOS AS *(org. / VAT no. 918 275 878)*
Nordhordland, Norway
Mob: +47 90 71 18 18
jan.manger@aqhos.com
www.aqhos.no

Erlend kort redegjørelse

Hei

Viser til telefonsamtale i dag:

Norconsult har bistått Robert Helle med måling av støynivå i soverom frå teknisk rom på loft, samt forslag til vibrasjonsisolerande tiltak for eksisterande installasjon i det tekniske rommet.

Målinga av støynivå i soverommet viser ei tydeleg overskriding av dagens grenseverdiar i det lavfrekvente området (basslyd). Det er vurdert at grenseverdi overskridast grunna strukturlyd som forplantar seg frå motor/vifte via dekket og ev. øvrige bærande konstruksjonar.

På bakgrunn av forklaringa og målingar i dagens situasjon er vår vurdering at motorens eigenskapar ikkje er tilpassa miljøet den skal stå i. Anten skulle det vore valgt ein annan motor, eller så måtte ein gjort tiltak i fundamentet for motoren slik at vibrasjonsisolerande tiltak får effekt i det aktuelle frekvensområdet (≈ 50 Hz).

Vurdering av tiltak for eksisterande installasjon er at maskinfundamentet oppå dekkekonstruksjonen må fjernast. Fundamentet består av ei støypt plate på mineralull e.l. Vidare tiltak er beskrive i eigen rapport. Tiltaket er relativt enkelt og rimeleg. RIAku har ikkje vurdert om tiltaket er søknadspliktig.

For detaljar rundt vurderingane visast det til dei to rapportane Norconsult har utarbeida.

Beste helsing

Erlend Bolstad
Seniorrådgjevar akustikk
Tel: +47 97 14 35 68 | erlend.bolstad@norconsult.com

Norconsult Norge AS
Solheimsgaten 5B, 5058 Bergen
Tel: +47 55 37 55 00 | norconsult.com

Every day we improve everyday life

Postboks 3, Mjølkeråen - 5878 Bergen
Tel. 55 19 78 60 Bankforbindelse:
Sparebanken Vest Kontonr.: 3637 07
25203 Org.nr.: No 933 384
527 MVA e-post:
post@bov.no

FAKTURAGRUNNLAG

Kunde: Robert Helle
Prosjekt: Start/stopp av ventilasjon pga støymåling
Pr. nr.: 4881

Antall	Materialtype	Sats	Beløp
2	Timer 03.09.25 Bengt	kr 950,00	kr 1 900,00
			kr -
25,4	Km	kr 14,00	kr 355,60
0,3	Servicebil	kr 400,00	kr 120,00
			kr -
			kr -
			kr -
			kr -
			kr -
			kr -
			kr -
			kr -
			kr -
			kr -
			kr -
			kr -
	Sum eks. mva.		**kr 2 375,60**

Merknad-kvalitetskontroll

Operatør: Leder:BK Dato:05.09

A	*Kap. ...*	*Rev. 2*	*Utarbeidet av L.G*
	Eksternt dokument	*14.12.09*	*Godkjent av E.S*

Norconsult Norge AS
Postboks 626, 1303 SANDVIKA
Vestfjordgaten 4, 1338 SANDVIKA
Tlf: 67 57 10 00, E-post: firmapost@norconsult.com

Foretaksregisteret

Org.nr:	NO 962392687 MVA
Bankkonto	15201571666
IBAN:	NO0415201571666
KID	11684250496506

Robert Helle
Brunestykket 2
5039 BERGEN

helle.rob@gmail.com

FAKTURA 75049650

Kundenummer	216842
Kundens org.nr.	
Fakturadato	10.09.2025
Forfallsdato	10.10.2025
Vår ref.	Erlend Bolstad
Kontakt	Robert Helle
Deres ref.	Robert Helle
Innkjøpsordrenr.	

Viktig informasjon - Endring av kontonummer
Norconsult Norge AS har byttet bank og ber alle sine kunder om å oppdatere sine betalingsinnstillinger og bruke følgende nye kontonummer ved innbetalinger til oss fremover: **1520.15.71666.**
Om dere har spørsmål, vennligst kontakt firmapost@norconsult.com

Oppdrag 52506374 Brunestykket 2 - Støymåling

Aktivitet	Beskrivelse	Beløp
600	Måling og rapport	19 000,00
	Honorar	**19 000,00**
SUM		19 000,00

SUM EKSKL. MVA	19 000,00
25% MVA AV 19 000,00	4 750,00
SUM I NOK	**23 750,00**

Etter forfall beregnes forsinkelsesrente etter gjeldende satser

* markerer avgiftsfri aktivitet

52506374 - Brunestykket 2 - Støymåling

Honorar	Periode	Timer	Timepris	Beløp
Måling av støynivå, Brunestykket 2				19 000,00
Sum akt. nr - 600 Måling og rapport				**19 000,00**
SUM 52506374				**19 000,00**

Norconsult Norge AS
Postboks 626, 1303 SANDVIKA
Vestfjordgaten 4, 1338 SANDVIKA
Tlf: 67 57 10 00, E-post: firmapost@norconsult.com

Foretaksregisteret

Org.nr:	NO 962392687 MVA
Bankkonto	15201571666
IBAN:	NO0415201571666
KID	11684250657739

Robert Helle
Brunestykket 2
5039 BERGEN

helle.rob@gmail.com

FAKTURA 75065773

Kundenummer	216842
Kundens org.nr.	
Fakturadato	30.11.2025
Forfallsdato	30.12.2025
Vår ref.	Erlend Bolstad
Kontakt	Robert Helle
Deres ref.	Robert Helle
Innkjøpsordrenr.	

Viktig informasjon - Endring av kontonummer
Norconsult Norge AS har byttet bank og ber alle sine kunder om å oppdatere sine betalingsinnstillinger og bruke følgende nye kontonummer ved innbetalinger til oss fremover: **1520.15.71666.**
Om dere har spørsmål, vennligst kontakt firmapost@norconsult.com

Oppdrag 52506374 Brunestykket 2 - Støymåling

Aktivitet	Beskrivelse	Beløp
101	Tilleggsarbeid	16 675,00
	Honorar	**16 675,00**
SUM		16 675,00

SUM EKSKL. MVA	16 675,00
25% MVA AV 16 675,00	4 168,75
SUM I NOK	**20 843,75**

Etter forfall beregnes forsinkelsesrente etter gjeldende satser

* markerer avgiftsfri aktivitet

52506374 - Brunestykket 2 - Støymåling

Honorar	Periode	Timer	Timepris	Beløp
Bijsterbosch, Kjell	202511	2,00	1 450,00	2 900,00
Bolstad, Erlend	202511	9,50	1 450,00	13 775,00
Sum akt. nr - 101 Tilleggsarbeid		11,50		**16 675,00**
SUM 52506374		**11,50**		**16 675,00**

Norconsult

Oppdrag: 52506374 Brunestykket 2 - Støymåling

Dato	Periode	Ansatt	Aktivitetnr.	Aktivitetsnavn	Beskrivelse	Timer
10.11.2025	202546	Bijsterbosch, Kjell	101	Tilleggsarbeid	Gjennomgang med Erlend (tiltaksvurdering) + fagkontroll e-post vibrasjonsisolering	1
21.11.2025	202547	Bijsterbosch, Kjell	101	Tilleggsarbeid	Fagkontroll notat + gjennomgang med Erlend	1
05.11.2025	202545	Bolstad, Erlend	101	Tilleggsarbeid	Innhenting nødvendig underlag	1
06.11.2025	202545	Bolstad, Erlend	101	Tilleggsarbeid	Vurdering data for motor, og bilder av teknisk rom.	1
10.11.2025	202546	Bolstad, Erlend	101	Tilleggsarbeid	Vurdering og beskrivelser tiltak. Oppsummering e-post. Samtale med kunde	1,5
13.11.2025	202546	Bolstad, Erlend	101	Tilleggsarbeid	Vurdering og beskrivelser bygg og eksisterende kontstruksjoner til notat	1
17.11.2025	202547	Bolstad, Erlend	101	Tilleggsarbeid	Vurdering oppbygging himling. Ferdigstilling rapport til fagkontroll.	2
19.11.2025	202547	Bolstad, Erlend	101	Tilleggsarbeid	Vurdering eigenfrekvens dekke	0,5
20.11.2025	202547	Bolstad, Erlend	101	Tilleggsarbeid	Ferdigstilling rapport	1,5
21.11.2025	202547	Bolstad, Erlend	101	Tilleggsarbeid	Sluttkontroll rapport	1
Timer totalt						**11,5**

Norconsult Norge AS
Postboks 626, 1303 SANDVIKA
Vestfjordgaten 4, 1338 SANDVIKA
Tlf: 67 57 10 00, E-post: firmapost@norconsult.com

Foretaksregisteret

Org.nr:	NO 962392687 MVA
Bankkonto	15201571666
IBAN:	NO0415201571666
KID	11684250773100

Robert Helle
Brunestykket 2
5039 BERGEN

helle.rob@gmail.com

FAKTURA 75077310

Kundenummer	216842
Kundens org.nr.	
Fakturadato	31.12.2025
Forfallsdato	30.01.2026
Vår ref.	Erlend Bolstad
Kontakt	Robert Helle
Deres ref.	Robert Helle
Innkjøpsordrenr.	

Viktig informasjon - Endring av kontonummer
Norconsult Norge AS har byttet bank og ber alle sine kunder om å oppdatere sine betalingsinnstillinger og bruke følgende nye kontonummer ved innbetalinger til oss fremover: **1520.15.71666.**
Om dere har spørsmål, vennligst kontakt firmapost@norconsult.com

Oppdrag 52506374 Brunestykket 2 - Støymåling

Aktivitet	Beskrivelse	Beløp
101	Tilleggsarbeid	2 175,00
	Honorar	**2 175,00**
SUM		2 175,00

SUM EKSKL. MVA	2 175,00
25% MVA AV 2 175,00	543,75
SUM I NOK	**2 718,75**

Etter forfall beregnes forsinkelsesrente etter gjeldende satser

* markerer avgiftsfri aktivitet

52506374 - Brunestykket 2 - Støymåling

Honorar	Periode	Timer	Timepris	Beløp
Bolstad, Erlend	202512	1,50	1 450,00	2 175,00
Sum akt. nr - 101 Tilleggsarbeid		1,50		**2 175,00**
SUM 52506374		**1,50**		**2 175,00**

Norconsult

Oppdrag: 52506374 Brunestykket 2 - Støymåling

Dato	Periode	Ansatt	Aktivitetnr.	Aktivitetsnavn	Beskrivelse	Timer
09.12.2025	202550	Bolstad, Erlend	101	Tilleggsarbeid	Oppfølging og gjennomgang rapport med utførende	0,5
15.12.2025	202551	Bolstad, Erlend	101	Tilleggsarbeid	Samtale med Jan i etterkant av befaring. Oppsummering status vurderingar	1
Timer totalt						**1,5**

Norconsult Norge AS
Postboks 626, 1303 SANDVIKA
Vestfjordgaten 4, 1338 SANDVIKA
Tlf: 67 57 10 00, E-post: firmapost@norconsult.com

Foretaksregisteret

Org.nr:	NO 962392687 MVA
Bankkonto	15201571666
IBAN:	NO0415201571666
KID	11684260117031

Robert Helle
Brunestykket 2
5039 BERGEN

helle.rob@gmail.com

FAKTURA 76011703

Kundenummer	216842
Kundens org.nr.	
Fakturadato	28.02.2026
Forfallsdato	30.03.2026
Vår ref.	Erlend Bolstad
Kontakt	Robert Helle
Deres ref.	Robert Helle
Innkjøpsordrenr.	

Viktig informasjon - Endring av kontonummer
Norconsult Norge AS har byttet bank og ber alle sine kunder om å oppdatere sine betalingsinnstillinger og bruke følgende nye kontonummer ved innbetalinger til oss fremover: **1520.15.71666.**
Om dere har spørsmål, vennligst kontakt firmapost@norconsult.com

Oppdrag 52506374 Brunestykket 2 - Støymåling

Aktivitet	Beskrivelse	Beløp
101	Tilleggsarbeid	765,00
	Honorar	**765,00**
SUM		765,00

SUM EKSKL. MVA	765,00
25% MVA AV 765,00	191,25
SUM I NOK	**956,25**

Etter forfall beregnes forsinkelsesrente etter gjeldende satser

* markerer avgiftsfri aktivitet

52506374 - Brunestykket 2 - Støymåling

Honorar	Periode	Timer	Timepris	Beløp
Bolstad, Erlend	202602	0,50	1 530,00	765,00
Sum akt. nr - 101 Tilleggsarbeid		0,50		**765,00**
SUM 52506374		**0,50**		**765,00**

Norconsult

Oppdrag: 52506374 Brunestykket 2 - Støymåling

Dato	Periode	Ansatt	Aktivitetnr.	Aktivitetsnavn	Beskrivelse	Timer
16.02.2026	202608	Bolstad, Erlend	101	Tilleggsarbeid	Vurdering alternativt tiltak på maskinfundament.	0,5
Timer totalt						**0,5**

Norconsult Norge AS
Postboks 626, 1303 SANDVIKA
Vestfjordgaten 4, 1338 SANDVIKA
Tlf: 67 57 10 00, E-post: firmapost@norconsult.com

Foretaksregisteret

Org.nr:	NO 962392687 MVA
Bankkonto	15201571666
IBAN:	NO0415201571666
KID	11684260023746

Robert Helle
Brunestykket 2
5039 BERGEN

helle.rob@gmail.com

FAKTURA 76002374

Kundenummer	216842
Kundens org.nr.	
Fakturadato	31.01.2026
Forfallsdato	02.03.2026
Vår ref.	Erlend Bolstad
Kontakt	Robert Helle
Deres ref.	Robert Helle
Innkjøpsordrenr.	

Viktig informasjon - Endring av kontonummer
Norconsult Norge AS har byttet bank og ber alle sine kunder om å oppdatere sine betalingsinnstillinger og bruke følgende nye kontonummer ved innbetalinger til oss fremover: **1520.15.71666.**
Om dere har spørsmål, vennligst kontakt firmapost@norconsult.com

Oppdrag 52506374 Brunestykket 2 - Støymåling

Aktivitet	Beskrivelse	Beløp
101	Tilleggsarbeid	2 295,00
	Honorar	**2 295,00**
SUM		2 295,00

SUM EKSKL. MVA	2 295,00
25% MVA AV 2 295,00	573,75
SUM I NOK	**2 868,75**

Etter forfall beregnes forsinkelsesrente etter gjeldende satser

* markerer avgiftsfri aktivitet

52506374 - Brunestykket 2 - Støymåling

Honorar	Periode	Timer	Timepris	Beløp
Bolstad, Erlend	202601	1,50	1 530,00	2 295,00
Sum akt. nr - 101 Tilleggsarbeid		1,50		**2 295,00**
SUM 52506374		**1,50**		**2 295,00**

Norconsult

Oppdrag: 52506374 Brunestykket 2 - Støymåling

Dato	Periode	Ansatt	Aktivitetnr.	Aktivitetsnavn	Beskrivelse	Timer
05.01.2026	202602	Bolstad, Erlend	101	Tilleggsarbeid	Vurdering vibrasjonsisolerande klossar. Kommunikasjon framgangsmåte for utførelse.	1,5
Timer totalt						**1,5**

Norconsult Norge AS
Postboks 626, 1303 SANDVIKA
Vestfjordgaten 4, 1338 SANDVIKA
Tlf: 67 57 10 00, E-post: firmapost@norconsult.com

Foretaksregisteret

Org.nr:	NO 962392687 MVA
Bankkonto	15201571666
IBAN:	NO0415201571666
KID	11684260148794

Robert Helle
Brunestykket 2
5039 BERGEN

helle.rob@gmail.com

FAKTURA 76014879

Kundenummer	216842
Kundens org.nr.	
Fakturadato	31.03.2026
Forfallsdato	30.04.2026
Vår ref.	Erlend Bolstad
Kontakt	Robert Helle
Deres ref.	Robert Helle
Innkjøpsordrenr.	

Viktig informasjon - Endring av kontonummer
Norconsult Norge AS har byttet bank og ber alle sine kunder om å oppdatere sine betalingsinnstillinger og bruke følgende nye kontonummer ved innbetalinger til oss fremover: **1520.15.71666.**
Om dere har spørsmål, vennligst kontakt firmapost@norconsult.com

Oppdrag 52506374 Brunestykket 2 - Støymåling

Aktivitet	Beskrivelse	Beløp
101	Tilleggsarbeid	765,00
	Honorar	**765,00**
SUM		765,00

SUM EKSKL. MVA	765,00
25% MVA AV 765,00	191,25
SUM I NOK	**956,25**

Etter forfall beregnes forsinkelsesrente etter gjeldende satser

* markerer avgiftsfri aktivitet

52506374 - Brunestykket 2 - Støymåling

Honorar	Periode	Timer	Timepris	Beløp
Bolstad, Erlend	202603	0,50	1 530,00	765,00
Sum akt. nr - 101 Tilleggsarbeid		0,50		**765,00**
SUM 52506374		**0,50**		**765,00**

	Utregning utlegg ifm lydmåling og prosjektering			
	Firma	**Fakturanr**	**Eks mva**	**Ink mva**
	Norconsult	75049650	19 000,00 kr	23 750,00 kr
	Norconsult	75065773	16 675,00 kr	20 843,75 kr
	Norconsult	75077310	2 175,00 kr	2 718,75 kr
	Norconsult	76011703	765,00 kr	956,25 kr
	Norconsult	76002374	2 295,00 kr	2 868,75 kr
	Norconsult	76014879	765,00 kr	956,25 kr
	BOV		2 375,00 kr	2 968,75 kr
	Totalt		**44 050,00 kr**	**55 062,50 kr**

Styrets innstilling i sak nr. 7.1

1. BAKGRUNN

Andelseier Robert Helle («**Helle**») har foreslått at Generalforsamlingen skal fatte vedtak om at Hellenesset borettslag («**Borettslaget**») skal:

1) Gjennomføre og ta kostnaden med arbeider på felles ventilasjonsanlegg i Brunestykket 2 innen 1. juli 2026. Formålet med arbeidene er å fjerne en lavfrekvent lyd fra anlegget.

2) Betale kroner 55 062 til Helle for kostnader til støymålinger og prosjektering.

3) Innhente og bekoste ny støymåling (etter at arbeider på felles ventilasjonsanlegg er gjennomført).

Forslaget har sin bakgrunn i at Helle den 18. mars 2026 tok ut krav om midlertidig forføyning mot Borettslaget. Helle krevde at Hordaland tingrett skulle pålegge Borettslaget å utføre arbeider på ventilasjonsanlegget i Brunestykket 2. Helle tapte saken og ble dømt til å erstatte kroner 137 500 i advokatutgifter til Borettslaget.

I forbindelse med Helles forslag til vedtak, ser styret behov for å supplere den faktiske fremstillingen og redegjøre nærmere for styrets syn i saken.

2. HISTORIKK I SAKEN

Støy fra ventilasjonsanlegget i Brunestykket 2 har vært et tilbakevendende tema for styret helt siden Helle flyttet inn i 2021. Kort tid etter innflytning mottok styret den første støyklagen fra Helle. To år senere i januar 2024, mottok styret en formell skriftlig klage fra Helle. I de to etterfølgende årene har det vært omfattende dialog mellom styret og Helle vedrørende støy fra ventilasjonsanlegget og utbedringstiltak.

Styret har allerede gjennomført en rekke støydempende tiltak for å imøtekomme Helle. I perioden mellom februar 2024 og juli 2025 iverksatte styret følgende støydempende tiltak i Brunestykket 2:

- Montering av ny drivreim, kulelager og foring
- Nedjustering av ventilasjonsanleggets effekt til 50 % fra kl. 22.00 i stedet for fra kl. 00.15 for å redusere støynivå på nattestid
- Montering av støydempende puter til føttene på ventilasjonsanlegget
- Etterstramming av drivreimer
- Installasjon av ny motor
- Installasjon av ny frekvensstyring

- Isolering av ventilasjonskanaler og viftehus med støydempende matter
- Ytterligere nedjustering av ventilasjonsanleggets effekt til 25 % på nattestid
- Justering av innstillinger for frekvensomformer for å redusere lyd

Deretter bestilte og bekostet styret en støymåling fra Omega Akerholdt. Rapporten viste at støynivået var innenfor tillatte grenseverdier sett opp mot dagens standard i byggteknisk forskrift (TEK17).

Etter at motoren ble skiftet, begynte Helle å klage over en ny type lyd fra ventilasjonsanlegget. Helle innhentet i den forbindelse en egen støyrapport fra Norconsult. Rapporten viste at grenseverdiene for lavfrekvent støy i byggteknisk forskrift (TEK17), var overskredet. Denne frekvensen hadde ikke blitt målt av Omega Akerholdt. Helle ønsket på denne bakgrunn at Borettslaget skulle oppgradere ventilasjonsanlegget til å tilfredsstille kravet for lavfrekvent støy i TEK17.

TEK17 stiller tekniske krav som primært gjelder for nybygg. Kravene i TEK17 gjelder som hovedregel ikke for eldre tekniske anlegg i eksisterende bygg. Boligblokkene i Borettslaget er oppført på starten av 1960-tallet. Ventilasjonsanleggene er fra byggeåret. TEK17 og grenseverdier for lavfrekvent støy, gjelder derfor ikke for Borettslagets ventilasjonsanlegg. Dette har også Bergen kommune konkret vurdert og bekreftet.

Styrets oppfatning har vært at oppgraderinger av felles ventilasjonsanlegg til å oppfylle kravene i TEK17, faller utenfor Borettslagets lovfestede vedlikeholdsplikt. Styret har derfor meddelt til Helle at det ikke vil bli foretatt ytterligere støydempende tiltak på Borettslagets regning.

Høsten 2025 engasjerte Helle advokat og varslet at han ville saksøke Borettslaget. Borettslaget engasjerte derfor egen advokat for juridisk veiledning og representasjon. Helle tok våren 2026 ut krav om midlertidig forføyning for å pålegge Borettslaget å gjennomføre de tiltakene som han nå foreslår for Generalforsamlingen. Helle tapte saken mot Borettslaget og har per dags dato ikke anket avgjørelsen. Ankefristen går ut 18. mai 2026.

Styret ønsker også å gjøre Generalforsamlingen oppmerksom på at Helle har meldt den lavfrekvente lyden fra ventilasjonsanlegget inn som en ulovlighetssak til «Mijørettet helsevern» i Bergen kommune. Helle mener at lyden er i strid med folkehelseloven og forsøker å få kommunen til å pålegge Borettslaget å utbedre forholdet.

Kommunen har på bakgrunn av Helles klage varslet at de vurderer å pålegge retting. Borettslaget har frist til 20. mai 2026 for å komme med merknader. Styret mener at kommunen ikke har grunnlag for å pålegge Borettslaget retting og vil benytte advokat til å besvare henvendelsen fra kommunen. Dersom kommunen fatter vedtak om retting, vil vedtaket bli påklaget.

3. STYRETS INNSTILLING

Borettslagets vedlikeholdsplikt er regulert i borettslagsloven § 5-17. Den lovfestede vedlikeholdsplikten går ut på at bygninger skal holdes forsvarlig i stand. Bestemmelsen oppstiller ingen plikt til å oppgradere felles anlegg eller heve standarden utover det som følger av ordinært vedlikehold. Etter styrets oppfatning, innebærer Helle sitt forslag en ren standardheving av felles tekniske anlegg, som faller utenfor borettslagets vedlikeholdsplikt.

Generalforsamlingen har likevel adgang til å beslutte standardhevende tiltak. Styret er imidlertid tilbakeholden med å bruke fellesskapets midler til å oppgradere ventilasjonsanlegget i Brunestykket 2 til å oppfylle TEK17s krav til lavfrekvent støy. Styret begrunner dette med følgende:

- **Byggets alder.** Borettslagets bygningsmasse er fra 1960-tallet. Det må forventes noe mer lyd fra felles tekniske installasjoner enn i et nybygg.

- **Ingen øvrige klager.** Det er ikke mottatt tilsvarende klager fra andre beboere i Brunestykket 2, og heller ikke fra tidligere beboere i Helles leilighet. Styret har ikke mottatt klager fra beboere i de to øvrige boligblokkene.

- **Usikker effekt:** Det er ingen garanti for at de foreslåtte utbedringstiltakene faktisk vil gi den ønskede effekten.

- **Styret har allerede stukket seg langt.** Det er nedlagt betydelig med tid, ressurser og penger på støydempende tiltak over flere år.

- **Kostnadene er høyere enn skissert.** Kostnadsoverslaget som Helle har presentert undervurderer trolig de reelle kostandene.

    - Det foreligger kun et uforpliktende prisestimat på 78 469 kroner inkl. mva. Prisestimatet tar ikke høyde for kostnader i forbindelse med byggesøknad til kommunen. Etter styrets vurdering er tiltaket mest sannsynlig søknadspliktig. Det må derfor påregnes ytterligere kostnader til blant annet byggesaksgebyr, byggesøknad og prosjektering.

    - Helle har i tillegg krevd at det gjennomføres nye støymålinger etter at arbeidene er gjennomført. Ut fra fakturaene som Helle har fremlagt, vil det trolig påløpe minst 20 000 kroner inkl. mva. per støymåling/rapport.

    - Dersom felles ventilasjonsanlegg skal oppgraderes i Brunestykket 2, mener styret at de samme oppgraderingene bør gjennomføres i samtlige tre blokker av likhetshensyn. Kostnadene som nevnt over må derfor minimum tredobles.

- **Borettslagets økonomi.** Borettslaget har en presset økonomisk situasjon, og styret må løpende foreta strenge prioriteringer av hvilke tiltak som skal gjennomføres. De senere årene har Borettslaget blant annet hatt betydelige kostnader knyttet til utskiftning av heisanleggene, og det er i tillegg planlagt omfattende vedlikeholdsarbeider i tiden fremover. Etter styrets syn tilsier dette at nødvendige og tidskritiske vedlikeholdsoppgaver må prioriteres foran tiltak som i hovedsak innebærer en standardheving av bygningsmassen.

Helle har i tillegg foreslått at fellesskapet skal dekke hans kostnader til støymåling og prosjektering på kroner 55 062. Styret kan ikke se at dette er en kostnad som skal belastes Borettslaget. Kostnadene er pådratt av Helle i forbindelse med den rettslige tvisten som han selv har initiert mot Borettslaget. Per dags dato foreligger det ingen rettskraftig avgjørelse som pålegger Borettslaget å erstatte disse kostandene. Situasjonen er tvert imot at Hordaland

tingrett har avsagt kjennelse om at Helle skal erstatte Borettslagets sakskostnader med kroner 137 500. Borettslaget har foreløpig ikke mottatt betaling fra Helle.

Styrets anbefaling er på denne bakgrunn at forslaget som sådan stemmes ned på.

BergenFiber | VI LEVERER altibox

Tilbud kollektiv avtale

til LØNBORG - Hellenesset Borettslag

Feb 19, 2026, 4:12 PM

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men de ønsker også å ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilke underholdningstjenester de skal ha.

Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov.
Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap.

Tilbudet gjelder for **160** boenheter. Tjenesten har en bindingstid på **24** måneder.

Forslag til produktpakke

Produkt	Antall	Pris pr måned
Altibox Flex M	160	NOK 499.00
Altibox Fiberbredbånd 1000	1	NOK 199.00

Tilknytning og etablering til høyhastighets infrastruktur kommer i tillegg til prisen for tjenestene. Norsk lov krever at dette tilbys gjennom en separat avdragsavtale. Vi har kalkulert at kostnad for tilknytning/etablering av høyhastighets infrastruktur for Altibox-tjenester utgjør totalt kr 0,-

Total etableringspris faktureres med månedlige avdrag fordelt på avdragsavtalens totale varighet på måneder.

Månedlige avdrag utgjør kr ,-

Prisen faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke efaktura velges. Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Vi tar forbehold for at prisen for tilknytning/etablering kan endres dersom vi avdekker uforutsette kostnader. Tilbudet er gyldig i 60 dager og gjelder for samtlige boenheter i boligselskapet.

Ring meg gjerne om det skulle være spørsmål.

Hvis dere har fått tilbud om flere pakker, er det viktig at det informeres om hvilken pakke som er ønskelig ved bekreftelse av tilbudet.

Vennlig hilsen

Ingar Nesse

Key Account Manager

Bergen Fiber

Mobil: +47 41127127

Epost: ingar.nesse@bergenfiber.no



Fellesavtale Flex M

Hver boenhet velger selv hvilket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt når og så ofte som helst.

Du kan velge mellom:

Internett + TV

- **Internett 250/250 Mbps**
- **TV-pakke med 25 poeng**
- 50 timer opptak
- Egen e-post
- TV- og strømmeboks
  - Fungerer trådløst
  - Start forfra
  - Programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Internett + TV

- **Internett 100/100 Mbps**
- **TV-pakke med 100 poeng**
- 500 timer opptak
- Egen e-post
- TV- og strømmeboks
  - Fungerer trådløst
  - Start forfra
  - Programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Kun internett

- **Internett 1000/1000 Mbps**
- Egen e-post

Vil du ha mer fart og innhold?

Hver beboer kan selv velge høyere hastighet på internett og mer innhold på TV, til en liten ekstra kostnad i måneden. Det er ingen bindingstid om du ønsker å teste ut litt med fart og innhold. Velg mellom høyere internetthastighet og flere poeng til valgfritt tv-innhold, eller kun ekstra poeng:

Alternativ	Internett	Poeng	Timer opptak	Pris per md.
L	500/500 (Mbps)	75	500	**199,-**
XL	1000/1000 (Mbps)	150	1000	**399,-**

Poeng	Pris per md.
10 poeng	**25,-**
25 poeng	**59,-**
50 poeng	**99,-**
75 poeng	**139,-**
100 poeng	**179,-**
150 poeng	**269,-**
200 poeng	**349,-**

Nettvern
I løpet av året legger vi inn et ekstra filter som blokkerer skadelige nettsider og forsøk på svindel.



Få enda bedre wifi-dekning med mesh-nettverket **Altibox Wifi Overalt**.
Ekstra wifi-punkt 49,-/stk pr. md.

TV og underholdning

Altibox TV

TV- og strømmeboksen kan benyttes både kablet og trådløst, hjemme og borte.

- Velg TV-kanaler med poeng
- Fungerer trådløst – kan brukes på hytta!
- Opptil 1000 timer opptak
- Talestyring via fjernkontroll
- Last ned apper og spill fra Google Play
- Støtter Ultra HD (4K) bildekvalitet
- Innebygget Chromecast

Altibox-appen

Bruk abonnementet ditt på flere enheter med appen! Den kan lastes ned til Apple TV, Chromecast eller Android/Google TV. I mobilappen kan du også laste ned og se innhold offline

Disse kanalene er fast inkludert i alle TV-pakkene våre

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Nyheter · 2 Zebra · N · REX · FEM

NETFLIX	viaplay	sky SHOWTIME	max	2 Play
60 poeng	50 poeng	30 poeng	20 poeng	10 poeng
BBC NORDIC	Love Nature	CARTOONITO	National Geographic Now	3+
5 poeng	3 poeng	2 poeng	2 poeng	1 poeng

Her er noen eksempler på strømmetjenester og kanaler du kan få inkludert med poengene i abonnementet.

Tradisjonell fjernkontroll



Kan brukes på hytta!



Du kan laste ned opptakene dine i Altibox-appen før du reiser på tur.



Full valgfrihet

Strømmetjenester for poeng og kjøp

60 poeng*

20 poeng
Max Basis
Reklamedrevet.

60 poeng
Max Standard
Reklamefri versjon.

80 poeng
Max Premium
4K og Dolby Atmos.

30 poeng*

50 poeng

15 poeng

10 poeng

10 poeng

5 poeng

3 poeng

2 poeng

2 poeng

1 poeng

0 poeng

0 poeng

79,- pr. md.

Sportspakker for poeng og kjøp

TV 2 Sport
5 poeng

Eurosport
5 poeng

V sport
40 poeng

V premium
679,- pr. md.

V sport, series & film
399,- pr. md.

Viaplay Total
749,- pr. md.

Viaplay Medium
399,- pr. md.

Max Sport
25 poeng

Hva er poeng?
Det følger med en sum med poeng om du har TV-pakke. Sjekk Mine sider for å se hvor mange poeng du har. Med poengene dine kan du velge inn enkeltkanaler og strømmetjenester.

*Valg av Netflix krever tv- og strømmeboksen Modell A og låses i 30 dager hver gang du velger den inn. Valg av SkyShowtime låses i 30 dager hver gang du velger den inn.
Prisene er gjeldende fra mai 2025. **Noen av kanalene er forhåndsvalgt til alle kunder, men du kan velge bort disse og sette sammen pakka etter ønske og behov. NB: Vi tar forbehold om endringer i kanalutvalg og poengverdi.

Tilbud på Frihet M

til Hellenesset Borettslag



telenor

Helleveien 230
v/ Fredrik Skogheim Hillestad

Fornebu,25.02.2026

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd
Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmtjenester for de som ønsker.

Tilbud på fellesavtalen Frihet M
Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV. Alle får 260 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem. Valg av TV-innhold, strømmetjenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil.

Alle beboerne får ny TV-boks og ny bredbåndsruter. Nytt utstyr følger leilighetene ved kjøp og salg.

Totalpris per boenhet: 419 kr/mnd

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet M med 24 måneders avtaletid for 161 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 28.02.2026.

Særskilte vilkår/merknader
Det legges inn 24mnd avtaleperiode på produktavtale. Utbyggingsavtale har 48mnd avtaleperiode. Hellenesset Borettslag får 4mnd fritak på kollektiv pakke pris. Avtaleperiode starter fra første faktureringsdato

Kontakt
Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Christian Ottem
Salgssjef MDU Sales

Tilbud fra Telia





Fellesavtalen i deres boligsammenslutning:

Telia Flex Pluss

Beboere kan for eksempel velge dette i fellesavtalen:

250 Mbit/s bredbåndshastighet

Passer for 2-3 personer i samme husstand som bruker flere enheter hver. Litt over normal internettbruk. Vil kunne strømme i god kvalitet.

60 TV-poeng

NETFLIX 50 poeng	max 30 poeng	viaplay 30 poeng	SKY SHOWTIME 30 poeng	prime 20 poeng
EUROSPORT 1 / EUROSPORT 2 Eurosport-pakken 10 poeng	svt2 2 poeng	sport 20 poeng	VG TV 1 poeng	CNN 1 poeng

.. men hver husstand kan selv endre sin pakke - uten ekstra kostnad:

Bredbånd 1000 Mbit/s	**Uten TV**
Bredbånd 750 Mbit/s	**Telia Play** 15 poeng
Bredbånd 500 Mbit/s ↑	**Telia Play** 40 poeng
Bredbånd 250 Mbit/s	**Telia Play** 60 poeng
Bredbånd 100 Mbit/s ↓	**Telia Play** 80 poeng
Bredbånd 50 Mbit/s	**Telia Play** 100 poeng



*endringer i TV-poeng kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte poengsummer.



Endre din pakke – så ofte du vil

Mandag til fredag

250 Mbit/s

Passer Thomas i ukedagene når man jobber hjemmefra, og vil strømme i god kvalitet.

60 poeng:

NETFLIX

50 poeng

I helgen

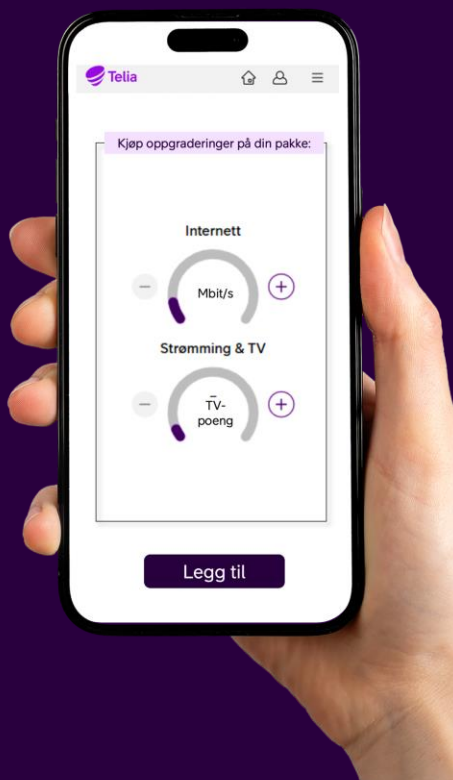
100 Mbit/s

Passer Thomas i helgen når han ikke jobber, og heller vil strømme filmer og serier.

80 poeng:

NETFLIX

50 poeng



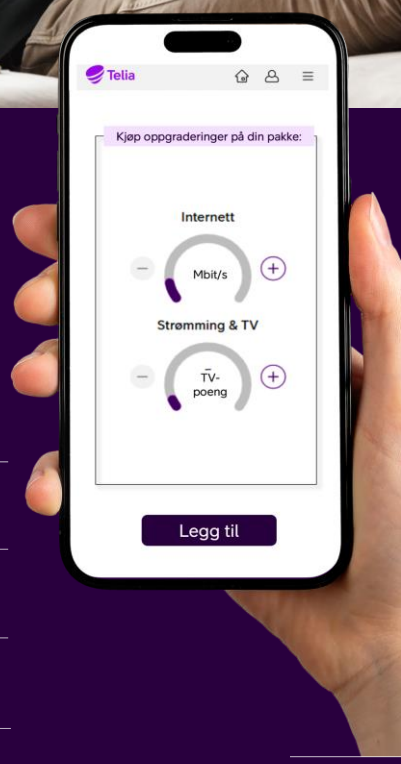
Hver husstand har også mulighet til å kjøpe høyere hastighet og mer TV-poeng

Du kan endre din sammensetning av TV og bredbånd helt uten ekstra kostnad – men har du behov for **mer** enn det som er inkludert i fellesavtalen, kan du kjøpe dette selv på en egen faktura til Telia.

Logg inn på telia.no/minside for å kjøpe høyere bredbåndshastighet og fler TV-poeng.

Mulighet til å kjøpe mer





Kjøp mer TV-poeng, og behold samme bredbåndshastighet:

	50 Mbit/s	100 Mbit/s	250 M/bits	5 00 Mbit/s	750 Mbit/s	1000 Mbit/s
Ingen TV	-	-	-	-	-	Ingen kostnad
15 TV-poeng	-	-	-	-	Ingen kostnad	189 kr/md.
40 TV-poeng	-	-	-	Ingen kostnad	189 kr/md.	289 kr/md.
60 TV-poeng	-	-	Ingen kostand	189 kr/md.	289 kr/md.	589 kr/md.
80 TV-poeng	-	Ingen kostand	189 kr/md.	289 kr/md.	389 kr/md.	489 kr/md.
100 poeng	-	189 kr/md.	289 kr/md.	389 kr/md.	489 kr/md.	589 kr/md.

Alt du trenger på Min Side

På **telia.no/minside** kan du logge inn og få full kontroll over ditt kundeforhold, og eventuelt gjøre flere tilpasninger på din pakke.

Her kan du for eksempel endre internetthastighet, legge til ekstra utstyr, se faktura og mye mer. Har du et mobilabonnement hos Telia, vil du også kunne se det her.

Strømming og TV med Telia Play

Se fullstendig oversikt over innholdet i Telia Play. Scann QR-koden, eller gå inn på www.telia.no/itv/innholdsoversikt

Spar penger, og bruk poengene dine på å velge mellom populære strømmetjenester:

HBO max · prime · skySHOWTIME · 2 Play · viaplay · NETFLIX

Flere inkluderte TV-kanaler..

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · 2 Livsstil · MAX · TV 3 · Viaplay · FEM · N · NRK Tegnspråk · Frikanalen · LOKAL-TV · Heim · Natur Kanal 1 · TVL

..og massevis av valgfrie TV-kanaler!

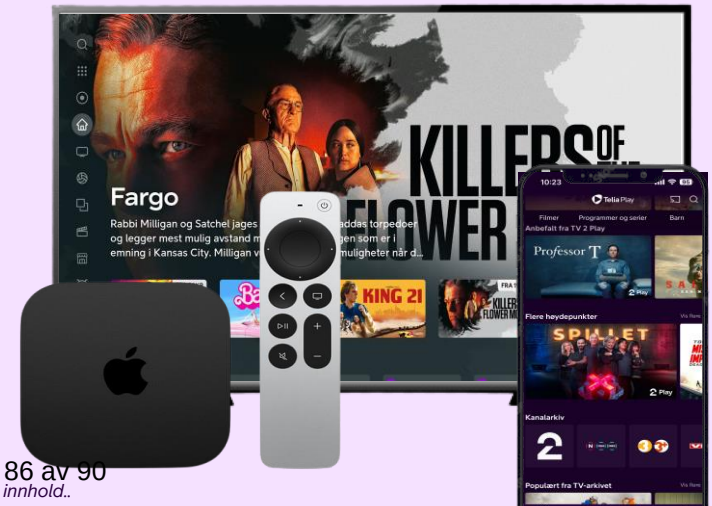
CNN · VG TV · National Geographic · TLC · svt2 · Eurosport 1 · Eurosport 2 · Eurosport-pakken · + Mange fler!

Se Telia Play slik du vil

På hytta, i teltet, eller i campingvogna – har du et Telia Play-abonnement kan du se på innhold hvor du vil! Ta opptak av dine favorittprogrammer, og fortsett der du slapp.

Du velger selv hvilket utstyr du ønsker å bruke; Apple TV, Android Smart-TV, mobil, eller selvfølgelig med en TV –og strømmeboks fra Telia.

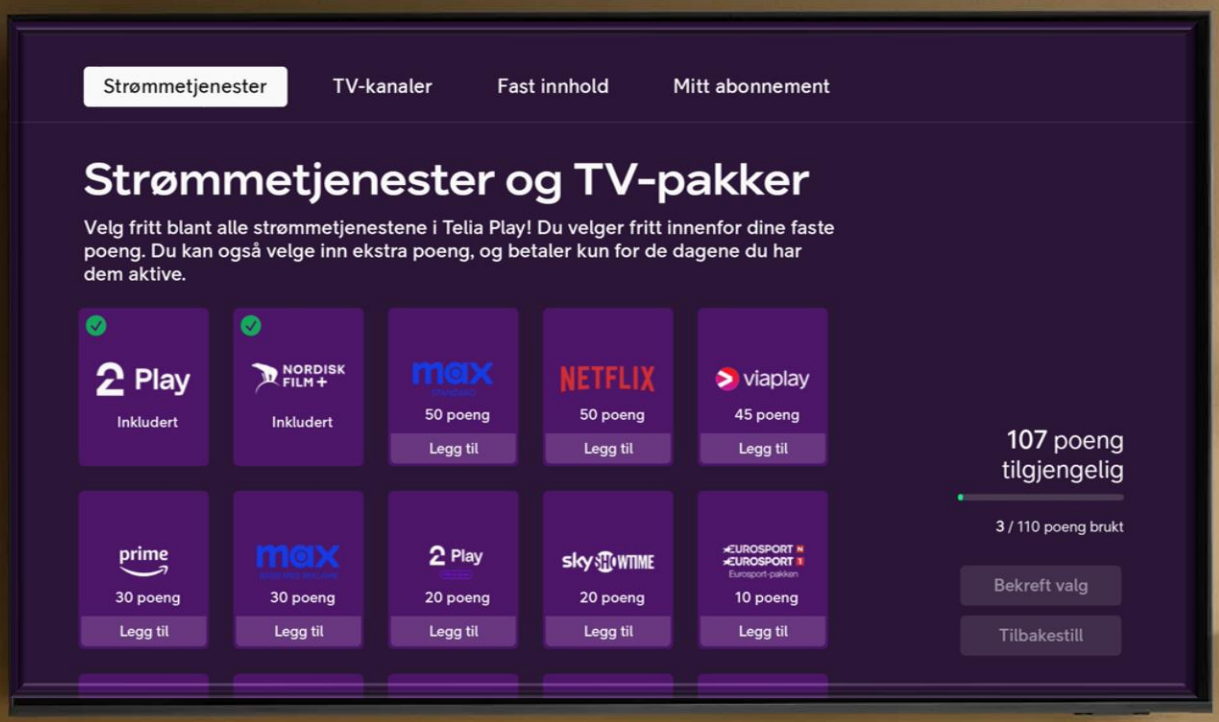
Download on the App Store · GET IT ON Google Play



*endringer i kanalsammensetning kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte innhold..

Velg hva du vil se og når

Se video av hvordan du enkelt velger innhold! Scann QR-koden, eller gå inn på https://www.telia.no/tv/slik-velger-du-innhold/



Velg så mange ganger du vil – med noen få tastetrykk!

Telia har ingen bindingstid eller karantene på valg av innhold. Det betyr at du kan gjøre så mange valg du vil – ha Netflix den ene dagen, og Viaplay den andre. Du bestemmer! På den måten slipper du å betale for flere strømmetjenester, eller miste oversikten.

Du kan enkelt velge hva du vil se på i Valgmenyen, med noen få tastetrykk.

Trenger du flere TV-poeng? Du kan enkelt kjøpe flere poeng på **telia.no/minside**, og bruke de på å velge enda mer innhold.

Spar penger og fjern strømmeknot – samle alt i Telia Play!

NETFLIX

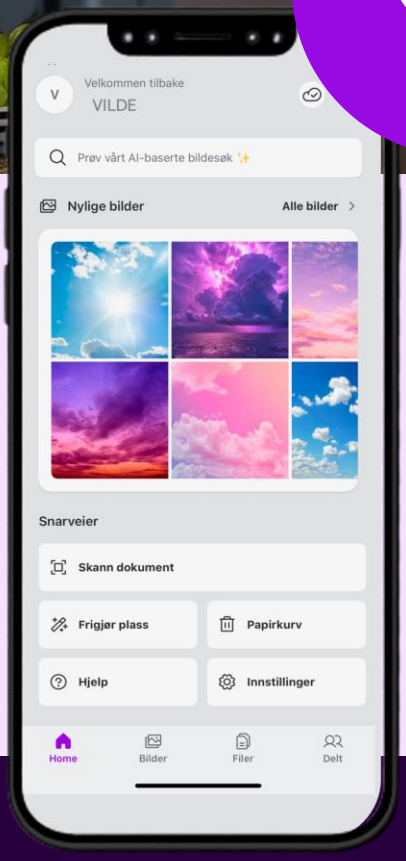
~~159~~ kr/md. **0** kr/md.

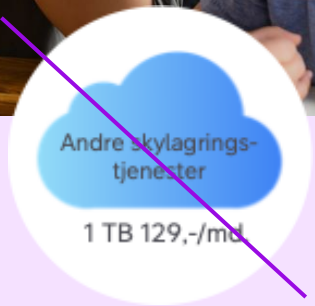
*endringer i TV-poeng kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdaterte poengsummer. Pris Netflix Premium per 02.2025.

Trygghet inkludert



0,-
/md.





Ubegrenset skylagring

I våre avtaler får hver husstand tilgang til ubegrenset lagring av bilder, video og dokumenter i appen Telia Sky.

Alt innhold lagres trygt på norske servere, og følger norsk personvernlov. Appen kan brukes på både mobil, nettbrett og PC/Mac.

Hos Telia koster appen 69 kr/md., og har en verdi på 828 kr i året. I denne pakken får du den kostnadsfritt.

Beskyttelse mot svindel inkludert



Med Telia er du alltid trygg når du surfer på internett. Vårt fastnett har et automatisk sikkerhetsfilter som blokkerer svindelnettsider, slik at du slipper å bli svindlet.

Skulle uhellet være ute, har du også inkluderte forsikringer som hjelper deg dersom du blir utsatt for ID-tyveri eller trenger hjelp til å fjerne uønsket innhold på nett. Logg inn på telia.no/minnside for å lese mer og aktivere.

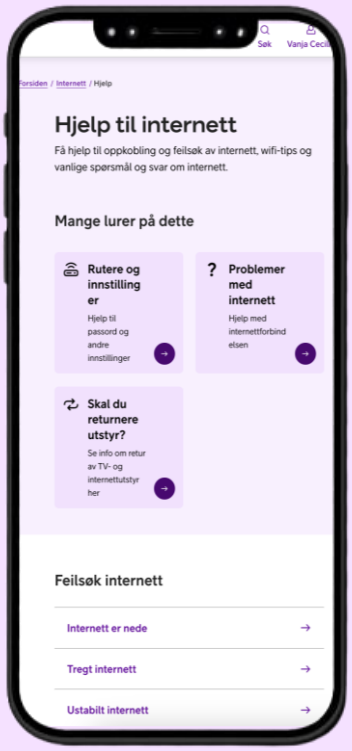
Hjelp og support

Hos Telia får du svært gode selvbetjeningsløsninger, i tillegg til mulighet for å ringe eller chatte med oss når du trenger det.

Finner du ikke svaret selv? Ta kontakt med oss:

- Bruk chatten på telia.no ved å klikke på roboten i høyre hjørne
- Ring oss på 05050 i åpningstiden
- Bruk kontaktskjema utenfor åpningstiden (www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/kontaktskjema/)

Telia.no



Hjemmesiden vår er en god kilde til oppdatert og relevant informasjon uten innlogging. **På telia.no kan du blant annet:**

- Egne sider for beboere i borettslag (www.telia.no/borettslag/beboer/)
- Relevante hjelpesider for både bredbånd, TV og mobil
- Driftsstatus
- Kom-i-gang guider
- Alltid oppdatert informasjon om våre produkter og tjenester
- Oversikt over kampanjer og tilbud

Min Side

Min Side er din personlige plattform for ditt kundeforhold.
På Min Side kan du blant annet:

- Endre din sammensetning av TV og bredbånd uten ekstra kostnad
- Kjøpe mer TV-poeng eller høyere brebåndshastighet
- Bestille utstyr
- Se faktura og fakturahistorikk
- Se oversikt over tilleggstjenester

Besøk oss i Telia butikkene

Vi har butikker rundt om i landet – hvor vi gir hjelp og veiledning med tjenestene våre.

Se oversikt over våre butikker, og hva vi kan tilby på https://www.telia.no/hjelp/butikker-og-forhandlere/



Mange fordeler

Hos oss kan beboer blant annet få hjelp til:

- Levere og hente ny TV- og strømmeboks
- Hjelp til å sette sammen strømme –og TV-pakke
- Veiledning i Telia Play
- Enkel hjelp og veiledning for Min Side
- Mulighet for å kjøpe egne kom-i-gang tjenester
- Råd om digital sikkerhet
- Informasjon om fordeler ved å samle mobil, strømming –og TV og bredbånd hos oss. Les mer på **www.telia.no/samlet**

Alltid gode tilbud

I tillegg til god hjelp i butikkene våre, kan beboer alltid få gode tilbud på telefoner, høyttalere, klokker, tilbehør og andre varer. Sjekk innom vår nettbutikk på telia.no for oppdaterte tilbud.



**endringer kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdatert oversikt over butikker og tilbud..*



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hellenesset Borettslag tirsdag 02.06.2026 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: 34

Antall fremlagte fullmakter: 8

Hvilket utgjorde 42 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden tas til godkjenning.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Som møteleder ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle foreslått.

Vedtak:

Som møteleder ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle valgt.

1.4 Valg av referent

Som referent ble møteleder foreslått.

Vedtak:

Som referent 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 Bolette Farestveit valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Det velges et tellekorps blant de fremmøtte.

Vedtak:

Som tellekorps ble Bolette Farestveit og Christin Stamnesfet valgt.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 var vedlagt innkallingen og ble gjennomgått i møtet. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål. Blant de fremmøtte ble det kommentert at noen flaggfester og rustne klemmer gjenstår utbedret.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen. Årsregnskapet ble gjennomgått i møtet og det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

Revisors beretning var en ren beretning.

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. På generalforsamlingen i fjor ble det foreslått at styrehonoraret skal økes med bakgrunn i økning i konsumprisindeks.

Konsumprisindeks har økt med 3,6% og det foreslås dermed at styrehonoraret settes til kr. 311 000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 311 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Kjell Kåre Pedersen er på valg og er innstilt gjenvalgt som styreleder for 2 nye år.

Valgkomiteens innstilling var vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble Kjell Kåre Pedersen gjenvalgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Fredrik Hillestad er på valg og er innstilt gjenvalgt som styremedlem for 2 nye år.

Valgkomiteens innstilling var vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble Fredrik Hillestad gjenvalgt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Jan Larsen, Anne Elise Olsen og Lilian Maria Bjertnes er på valg. Varamedlemmer velges årlig. Valgkomiteen har innstilt Anne Elise Olsen, Lilian Maria Bjertnes og Anette Danielsen valgt som varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling var vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Anne Elise Olsen, Lilian Maria Bjertnes og Anette Danielsen.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Kjell Kåre Pedersen styreleder valgt for 2 år i 2026

Håkon Farestveit styremedlem valgt for 2 år i 2025

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

Fredrik Hillestad styremedlem valgt for 2 år i 2026

Anne Elise Olsen varamedlem valgt for 1 år i 2026

Lilian Maria Bjertnes varamedlem valgt for 1 år i 2026

Anette Danielsen varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen foregående periode har bestått av Målfrid Hatteland, Inger Johanne Slåtten og Beate Bergstrøm.

Valgkomiteens medlemmer velges årlig. Nåværende medlemmer i valgkomiteen er villig til å ta gjenvalg for ytterligere 1 år.

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 med 2 varadelegater.

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Kjell Kåre Pedersen og Fredrik Hillestad, med varadelegatene Håkon Farestveit og Lilian Maria Bjertnes.

7. Saker

7.1 Støy fra vifterom

Andelseier Robert Helle har foreslått at Generalforsamlingen skal fatte vedtak om at Hellenesset borettslag skal:

- Gjennomføre og ta kostnaden med arbeider på felles ventilasjonsanlegg i Brunestykket 2 innen 1. juli 2026. Formålet med arbeidene er å fjerne en lavfrekvent lyd fra anlegget.

- Betale kroner 55 062 til Helle for kostnader til støymålinger og prosjektering.

Helles sak var vedlagt innkallingen.

Forslaget har sin bakgrunn i pågående uenighet med borettslaget vedrørende støy fra vifterom hvor andelseier anfører at borettslaget plikter å iverksette tiltak for å redusere støy fra vifterom til andelseiers leilighet. Borettslaget v/styret har gjort en rekke tiltak for å minimere støyen, uten at det har oppnådd ønskelig effekt for andelseier, og styret har etter dette vært av den oppfatning av at borettslagets vedlikeholdsplikt er oppfylt. Eventuelle ytterligere tiltak må regnes som standardhevende tiltak og må derfor besluttes av generalforsamlingen med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Den 18. mars 2026 tok Helle ut krav om midlertidig forføyning mot Borettslaget. Helle krevde at Hordaland tingrett skulle pålegge Borettslaget å utføre arbeider på ventilasjonsanlegget i Brunestykket 2. Helle tapte saken og ble dømt til å erstatte kroner 137 500 i advokatutgifter til Borettslaget.

I forbindelse med Helles forslag til vedtak så styret behov for å supplere den faktiske fremstillingen og redegjøre nærmere for styrets syn i saken. Styrets redegjørelse og innstilling var vedlagt innkallingen.

Helle redegjorde for saken ovenfor generalforsamlingen, og det ble gitt anledning til å stille spørsmål. Generalforsamlingen anmodet styret om å iverksette tiltak for å redusere den lavfrekvente støyen til Helles leilighet.

Det ble etter dette avholdt skriftlig avstemming i saken av hvorvidt

1) Styret gis fullmakt til å innhente nødvendige tilbud og iverksette egnet fagkyndig anbefalt tiltak i det felles tekniske anlegget/tekniske rommet, med sikte på å oppnå en vesentlig reduksjon av den lavfrekvente støyen i Robert Helles leilighet, eller bringe den ned til et nivå som ikke overskrider relevante grenseverdier i NS 8175 for lavfrekvent støy.

2) Borettslaget refunderer Robert Helles nødvendige og dokumenterte kostnader til lydmåling og prosjektering, begrenset oppad til kr. 55 062, mot fremleggelse av dokumentasjon.

Vedtak:

Med 31 stemmer for og 8 stemmer mot ble det vedtatt at styret gis fullmakt til å innhente nødvendige tilbud og iverksette egnet fagkyndig anbefalt tiltak i det felles tekniske anlegget/tekniske rommet, med sikte på å oppnå en vesentlig reduksjon av den lavfrekvente støyen i Robert Helles leilighet, eller bringe den ned til et nivå som ikke overskrider relevante grenseverdier i NS 8175 for lavfrekvent støy.

Det ble deretter vedtatt med 25 stemmer for og 14 stemmer mot at borettslaget refunderer Robert Helles nødvendige og dokumenterte kostnader til lydmåling og prosjektering, begrenset oppad til kr. 55 062, mot fremleggelse av dokumentasjon.

7.2 Valg av ny TV og internettleverandør

Ettersom bindingstiden med Telia som tv og internettleverandør nærmer seg slutten er det på tide å vurdere å bytte tjenestetilbyder. I den forbindelse har styret sett at prisen Telia

operer med ligger over markedspris som følge av en rekke prisøkninger i løpet av avtaleperioden (gjennomsnittlig 11% økning årlig). Styret anser det derfor som nødvendig å sikre at vi ikke havner i en tilsvarende situasjon igjen i fremtiden. Vi betaler i dag kr 637,69 per boenhet.

1. Bergen Fiber (Altibox): Valget for langsiktig stabilitet

Bergen Fiber skiller seg ut med svært fornøyde kunder og en historisk sett unik prisstabilitet.

- **Pris:** 499 kr/mnd per boenhet.
- **Fordeler:** Har hatt Norges mest fornøyde bredbåndskunder i over 10 år. Deres historiske prisøkning er svært lav; kun **68 kr totalt de siste 10 årene**. De tilbyr markedets minste dekoder som også fungerer trådløst (som en Apple TV) med den nyeste wifi teknologien (WiFi 7). **Bare 24mnd binding** på utstyret i motsetning til 48mnd hos de andre tilbyderne. Tilbyr gratis opplæring for alle beboere i borettslaget på det nye utstyret og de digitale tjenestene
- **Fleksibilitet:** Beboerne får poeng til å fordele mellom hastighet og TV-innhold. Sterkeste grunnpakken med inkluderte kanaler og mest igjen for poengene.
- **Ulemper:** Høyere månedspris enn Telenor ved avtaleinngåelse.

2. Telenor: Det økonomiske "her og nå" valget

Telenor har det laveste pristilbudet og de mest aggressive "lokkemidlene" for oppstart.

- **Pris:** 419 kr/mnd per boenhet.
- **Fordeler:** Inkluderer **4 måneder gratis** som en buffer mot fremtidige prisøkninger. De tilbyr også en "Alltid På Nett-garanti" som gir 200 GB mobildata hvis fiberen faller ut.
- **Fleksibilitet:** Beboerne får poeng til å fordele mellom hastighet og TV-innhold.
- **Ulemper:** De har hatt relativt høye prisøkninger de siste tre årene (totalt 115 kr). Selv om produktavtalen er på 2 år, er utbyggingsavtalen låst i **48 måneder**.

3. Telia: Valget for ekstra digital trygghet

Telia ligger på samme prisnivå som Bergen Fiber, men inkluderer flere nisjetjenester i prisen.

- **Pris:** 499 kr/mnd per boenhet.
- **Fordeler:** Inkluderer **ubegrenset skylagring** (Telia Sky) for alle beboere (verdi 828 kr/år). De har også gode forsikringer inkludert mot ID-tyveri og svindel.
- **Fleksibilitet:** Beboere kan endre sammensetningen av TV-poeng og bredbåndshastighet så ofte de vil uten ekstra kostnad.
- **Ulemper:** Har hatt den **høyeste historiske prisveksten** av de tre, med en gjennomsnittlig årlig økning på 11 % fra 2022 til 2026. Selv om produktavtalen er på 2 år, er utbyggingsavtalen låst i **48 måneder**.

Konklusjon:

- **Bergen Fiber** tilbyr best **forutsigbarhet og kundetilfredshet**. Historikken tilsier at de blir billigst på lang sikt (5-10 år) på grunn av små prisjusteringer.
- **Telenor** tilbyr **lavest månedspris** de første to årene.
- **Telia** tilbyr **tilleggstjenester** som ubegrenset skylagring (som igjen er med på å låse brukerne til Telia sitt system) og inkludert tiltak mot digital svindel.

En bør være spesielt oppmerksomme på at Telenor og Telia opererer med **48 måneders binding på utstyr/infrastruktur**, noe som gjør det vanskeligere å bytte leverandør etter at den 2-årige produktavtalen utløper dersom tilbyderne skulle velge å sette opp prisene slik vi har sett Telia har gjort til nå.

Styrets innstilling:

Styret har gjennomført en grundig evaluering av de ulike tilbudene, og etter en samlet vurdering av økonomisk forutsigbarhet, tjenestekvalitet og beboerfleksibilitet, **innstiller styret på å inngå avtale med Bergen Fiber (Altibox).**

Selv om andre aktører lokker med gratismåneder og lavere startpris, har styret lagt stor vekt på den langsiktige økonomien, egenerfaring med Telia og erfaringsutveksling med andre borettslag. Bergen Fiber har en unik historikk med prisstabilitet og har kun justert prisen med totalt 68 kr de siste 10 årene.

I tillegg har Altibox i over 10 år på rad hatt Norges mest fornøyde bredbåndskunder ifølge Norsk Kundebarometer og EPSI. Dette gir en trygghet på at beboerne vil få den hjelpen og stabiliteten de forventer av en moderne fiberleveranse.

Vedtak:

Etter skriftlig avstemming ble det avgitt 26 stemmer til Bergen Fiber (Altibox). Bergen Fiber (Altibox) ble dermed valgt som leverandør av tv/internett.

7.3 Endring av husordensregler – Tillatelse til bruk av gassgrill

Forslagsstiller: Fredrik Skogheim Hillestad, andelseier #110

Bakgrunn: I dag tillater borettslaget kun bruk av elektrisk grill. Forslagsstiller ber generalforsamlingen om å åpne for bruk av gassgrill under klare og forsvarlige rammer blant annet for å styrke egenberedskapen i borettslaget.

Begrunnelse:

1. **Beredskap og sikkerhet:** Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har nylig oppdatert sine råd om egenberedskap. Her anbefales alle husholdninger å ha en alternativ løsning for matlaging ved langvarig strømbrudd. Økt risiko for ekstremvær og en mer uforutsigbar geopolitisk situasjon gjør strømforsyningen mer sårbar enn tidligere. I et borettslag som i dag er fullt ut avhengige av strøm, vil gassgrill være et kritisk bidrag til beboernes evne til å håndtere en krisesituasjon.
2. **Moderne standard på utstyr:** De fleste lokale borettslag i Norge, samt skriv fra NBBL Norske Boligbyggelags Landsforbund (som Vestbo er medlem av), og Brannvernforeningen, omtaler i dag gassgrill på lik linje med elektrisk grill som alternativ til kullgrill. Dette reflekterer at moderne gassutstyr ses på som trygt ved riktig bruk.
3. **Brannsikkerhet:** Ved å åpne for gassgrill kan styret samtidig fastsette tydelige sikkerhetsregler for bruk, plassering og oppbevaring. Dette vil bidra til at bruken skjer på en trygg og kontrollert måte i tråd med gjeldende forskrifter og anbefalinger (Lovdata, Brannvesenet og DSB).

Gass er en utbredt, velprøvd og effektiv løsning for alternativ matlaging, og benyttes allerede trygt i mange borettslag og sameier. Et generelt forbud mot gassgrill begrenser borettslagets beredskap og fremstår som lite tilpasset dagens anbefalinger.

Forslaget innebærer ikke fri bruk, men at eventuell tillatelse skjer innenfor tydelige og trygge rammer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det åpnes for bruk av gassgrill i borettslaget. Styret gis i oppdrag å utarbeide retningslinjer for bruk, plassering og oppbevaring i tråd med gjeldende anbefalinger.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til at det kan åpnes for bruk av gassgrill og at det utarbeides retningslinjer som foreslått.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at det åpnes for bruk av gassgrill i borettslaget. Styret gis i oppdrag å utarbeide retningslinjer for bruk, plassering og oppbevaring i tråd med gjeldende anbefalinger.

7.4 Kameraovervåkning i entréområdet ved postkassene

Mika Meidell foreslår at det innføres videoovervåkning i entréområdene ved postkassene som følge av tyveri av pakker, og ønsker at generalforsamlingen skal stemme over om det ønskes å innføre kameraovervåkning.

Rettslig grunnlag:

Kameraovervåkning i borettslag er regulert av Datatilsynet og Personopplysningsloven (GDPR). Utgangspunktet er at all behandling av personopplysninger må ha et behandlingsgrunnlag for å være lovlig, jf. personvernforordningen artikkel 6 nr.1.

Borettslaget må ha en berettiget interesse i å sette opp kameraer på borettslagets fellesareal, herunder må bakgrunn og behov for overvåking vurderes. I et borettslag skal all form for kameraovervåking av fellesområder være forankret i et ønske blant beboerne,

og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning, i praksis innebærer dette at forslaget må vedtas med 2/3 flertall. I tillegg anbefales det at overvåkingen vedtektsfestes.

1. Krav om formålsbegrensning

Prinsippet om formålsbegrensning setter noen rammer for når og hvordan man kan bruke kameraovervåking. Formålet må skriftlig defineres klart, og overvåkingen kan ikke brukes på måter som er uforenlig med det definerte formålet. Formålet med overvåkingen må ha en viss tyngde, for eksempel gjentatte innbrudd og/eller hærverk, trusler/vold som innebærer risiko for beboerne, o.l.

2. Krav om nødvendighet

Kameraovervåkingen må være nødvendig for formålet. I denne forbindelse må det foretas en helhetsvurdering av behovet for overvåking opp mot beboernes krav på personvern og privatliv. Det må vurderes om problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom andre egnede, men mindre inngripende tiltak. Dersom det kan det, kan man ikke kameraovervåke. Alternative tiltak er f. eks. fysisk sikring, adgangskontroll, lyssetting, gode rutiner, etc.

3. Krav om interesseovervekt

Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket, hvilket innebærer at det må være tungtveiende interesser for at man skal kunne kameraovervåke. Eksempler på tungtveiende interesser som kan veie tyngre enn personvernet til de berørte er vern av liv og helse, eller forebygging og oppklaring av straffbare handlinger der det er stor fare for kriminalitet. I slike tilfeller må det imidlertid foreligge et konkret problem av betydning - det er ikke tilstrekkelig at noe kan skje i fremtiden.

Styrets vurdering

Dersom generalforsamlingen beslutter med tilstrekkelig flertall at kameraovervåking skal iverksettes, må det inntas i borettslagets vedtekter. Styret foreslår derfor at nytt punkt inntas i vedtektene, pkt. 12:

"Borettslaget kan etablere kameraovervåking av borettslagets inngangsparti og entréområde når dette er nødvendig for å ivareta beboernes sikkerhet og forebygge eller avdekke straffbare handlinger.

Behandling av opptak skal skje i samsvar med gjeldende personvernlovgivning. Opptak skal kun benyttes til det angitte formålet og tilgangen skal begrenses.

Styret er ansvarlig for informasjon om overvåkingen, herunder tydelig skilting".

Vedtak:

Etter skriftlig avstemming ble det avgitt 4 stemmer for forslaget om å etablere kameraovervåking og 31 stemmer mot. Forslaget oppnådde dermed ikke tilstrekkelig flertall og ble ikke vedtatt.

7.5 Bruk av fellesarealene

Marie Lie Berge har meldt inn følgende til generalforsamlingen:

"Viser til tidligere diskusjon om fellesareal i blokkene i U. etg. Jeg foreslår at Styret utreder mulighet for å benytte nevnte fellesareal til hobbyrom og/eller treningsrom.

Felles hobbyrom kan blant annet brukes til diverse håndarbeid eller egnede hobbyaktiviteter. Dette kan skape bedre samhold for beboere i borettslaget og sikre at arealet blir benyttet. Alternativt kan arealet brukes som treningsrom med div. treningsutstyr. Ber om at dette fremmes som forslag på kommende generalforsamling"

Videre har Målfrid Hatteland, Valerik Haugen, Einar Martinussen og Lasse Bjørkhaug meldt inn følgende:

"Bruken av fellesarealene i borettslaget bør kunne disponeres på mer effektiv måte enn i dag. Det kan være mulig å omdisponere arealer slik at beboerne får møteplasser for sosialt samvær,Videre bør kan man kunne få til bedre lagringsforhold for sykler og boder som kan leies av beboere som trenger mer bodplass. Kanskje kan vi få til reparasjonsverksted, husbibliotek og, treningsrom? Mulighet for å dyrke noe ute?

Vi vil innlede til en diskusjon om behov og ønsker for å forbedre vårt bofellesskap"

Styrets innstilling:

Styret er i dialog med arbeidsgruppen angående alternativ utnyttelse av fellesarealene. Det sees på rimelige alternativer hvor det er mulig å sette arealene i stand til samlingspunkter og/eller annen bruk, og det har allerede blitt besluttet å gå i gang med et pilotprosjekt der et av rommene skal konverteres til et felles flerbruksrom. Mer informasjon om dette vil komme etter hvert som rommet ferdigstilles.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.6 Digital kommunikasjon mellom styret og beboerne i borettslaget

Meldt inn av Beate Bergstrøm:

Den digitale kommunikasjonen mellom styret og beboerne i Hellenesset borettslag.

Vi er et relativt stort borettslag, med ditto behov for effektiv og pålitelig kommunikasjon. Med så mange kommunikasjonsplattformer tilgjengelig skulle en kanskje tro at god informasjonsflyt ikke var et problem, men jeg opplever snarere det motsatte: at informasjonsflyten i borettslaget vårt, og særlig den digitale, er komplisert og ikke så lite trøblete.

Prosedyren for å hente informasjon fra styret er cirka slik:

(forutsatt at du har tilstrekkelig digital kompetanse og tilgang til nødvendige enheter)

Først får du en epost om at det er et "oppslag tilgjengelig " i "portalen" på Vestbo sin hjemmeside. Du åpner derfor Vestbo-appen (eller går til Vestbo sitt nettsted). Logger deg inn (tre alternativ) og kommer etter hvert til Portalen og derfra videre til Min Side. Er du ny på siden, må du trolig navigere litt rundt om i skjermbildet, for du finner ikke stikkordet "Oppslag" noe sted, ikke i første omgang. Du er sannsynligvis innom både Meldinger og Dokumenter, uten resultat, før du skjønner at du må skrolle videre nedover - og *der*, under tegningen av en kul (?) fyr med knyttede never, VIP-skilt rundt halsen, solbriller og med medlemsskapsnummeret ditt oppført med store typer, ser du endelig fanen "Oppslag ".

Så er det bare å håpe at oppslaget greit lar seg åpne og lese, for det skjer ikke alltid. (Nyeste eksempel er oppslaget 8.mars, med info om en viktig tidsfrist. Dette Word-dokumentet lot seg ikke åpne på telefonen.)

Det er meg uforståelig at den digitale kommunikasjonen må være *så* tungvint.

Jeg har fått informasjon om at dataløsningen vi bruker, ikke er utviklet av Vestbo, men er kjøpt av en ekstern leverandør. I så fall må Vestbo få beskjed om at den valgte løsningen er langt fra å fungere tilfredsstillende, og at systemet må forbedres.

Ideelt sett bør alle nye oppslag som annonseres, vises *straks* du logger deg inn på Min side, uten at du skal måtte navigere i flerfoldige etapper for å finne dem.

Framlegg til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret om å starte et arbeid for å forenkle og forbedre den digitale kommunikasjonen i borettslaget.

Inntil det er gjort, må informasjon til beboerne sendes ut på papir, i alle postkassene.

Styrets innstilling:

Styret tilstreber å gjøre informasjon lett tilgjengelig for beboerne, og har i tråd med ønsker fra beboere sendt ut mer informasjon digitalt for å begrense lapper i postkassene de senere år enn tidligere. Styret tar likevel hensyn til at det ikke er alle beboerne som benytter digitale plattformer, og har derfor som rutine at viktig informasjon også distribueres i samtlige beboeres postkasser.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.7 Opprettelse av miljøkomité

Sak fra Målfrid Hatteland:

Oppretting av en miljøkomite.
Arbeidet for å sette i gang miljøtiltak i et borettslag er som regel noe et styre ikke har tid til å organisere. Det er derfor vanlig å opprette en miljøkomite. Dette har vi ikke i vårt borettslag. Oppgavene til en miljøkomite er å ta initiativ til og å innkalle til ulike felles aktiviteter
som beboerne ønsker og kan ha glede av. I en miljøkomite bør det være en eller flere representanter fra hver av blokkene. Undertegnede kan påta seg ansvaret med å etablere en komite, og rapportere til styret.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Hellenesset borettslag ber styret om å opprette en miljøkomite.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til at det opprettes en miljøkomité blant beboerne.

Vedtak:

Generalforsamlingen i Hellenesset borettslag anmoder styret om å opprette en miljøkomité.

Protokoll for Hellenesset Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	03.06.2026
Protokollvitne	Bolette Farestveit (sign.)	03.06.2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1783/0/0
Utlistet 21. august 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
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 21. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

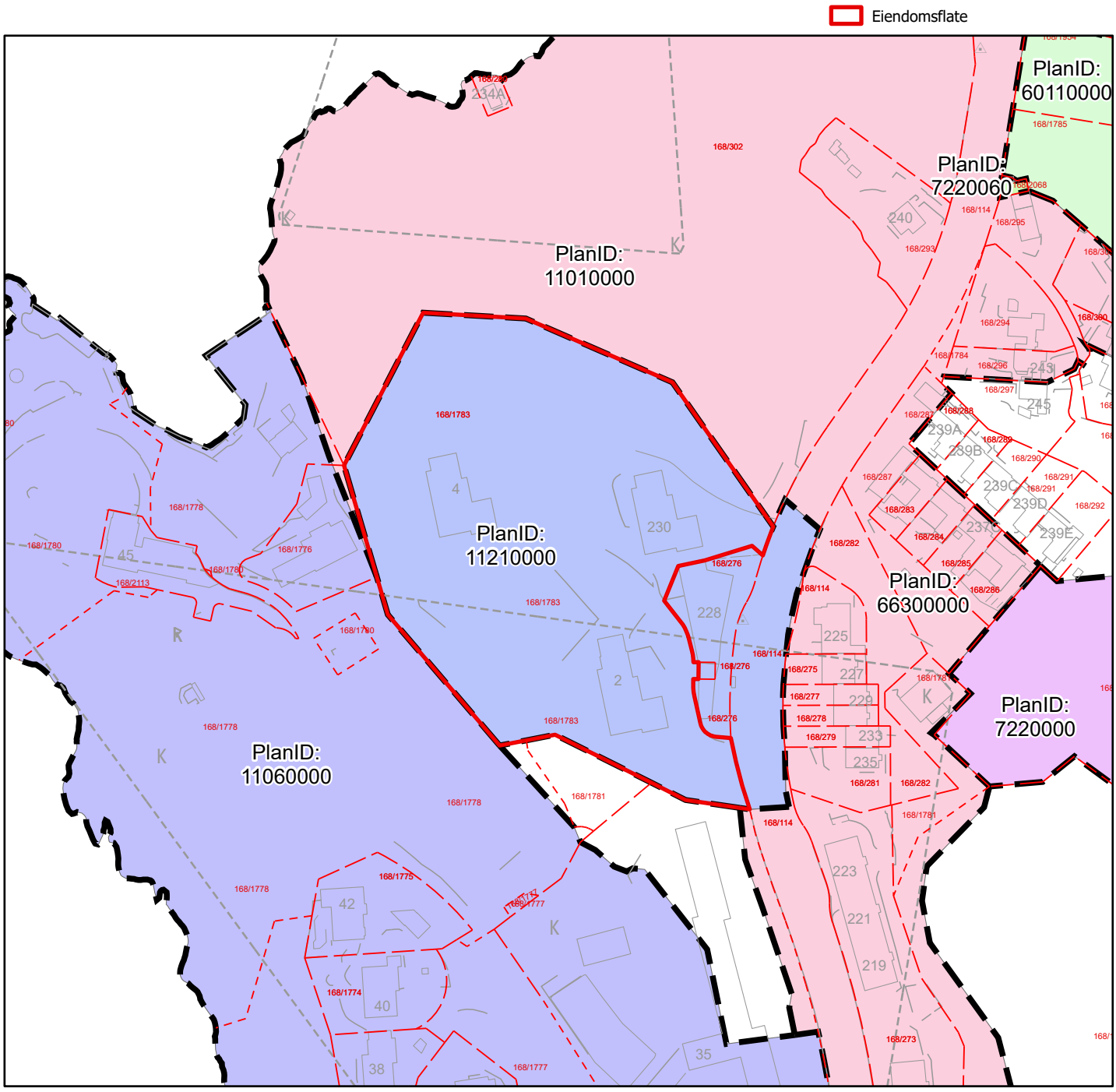
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0
Dato: 21.08.2026 Adresse: Brunestykket 2 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 11210000,11010000,11060000



Reguleringsplan på grunnen

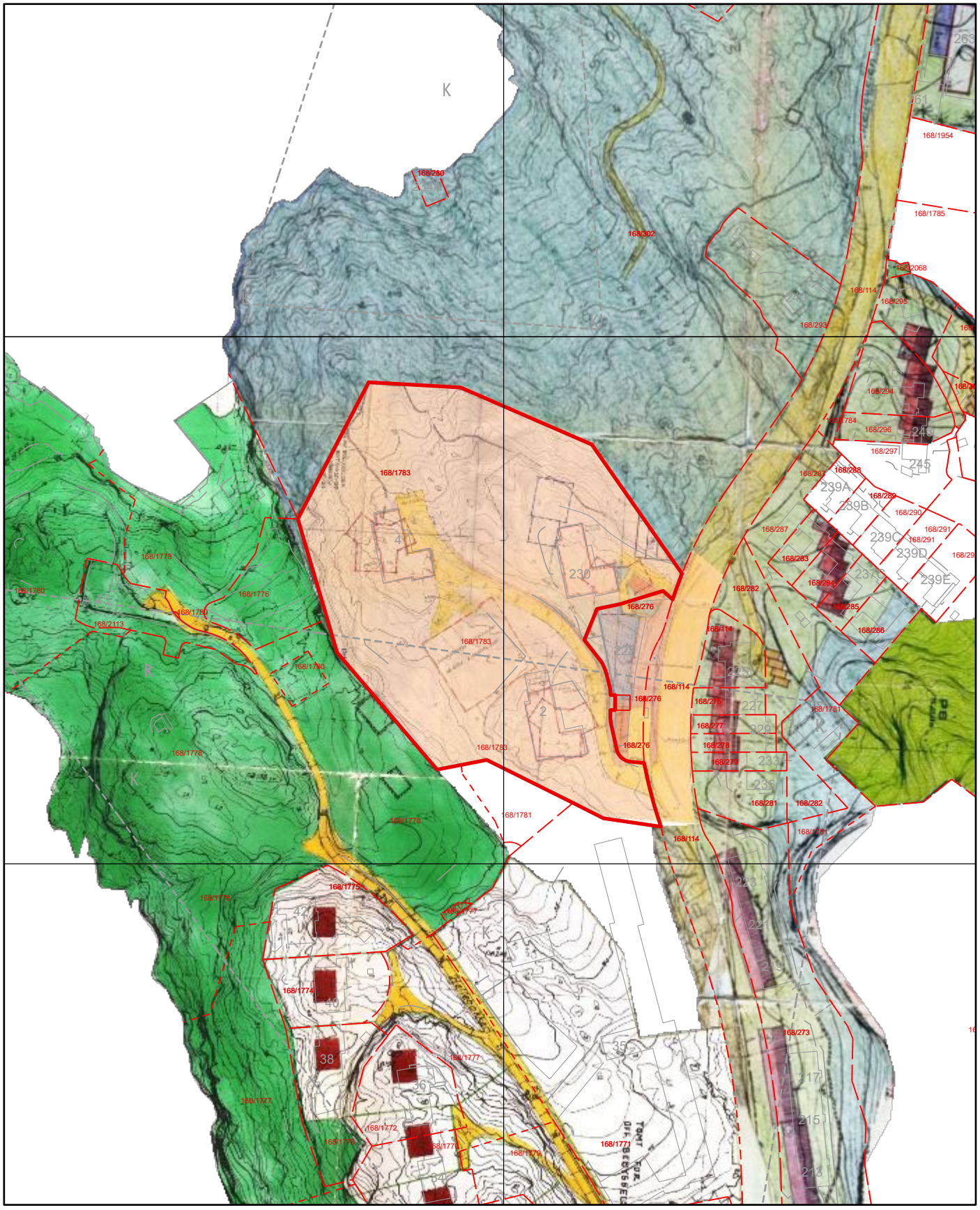
BERGEN KOMMUNE

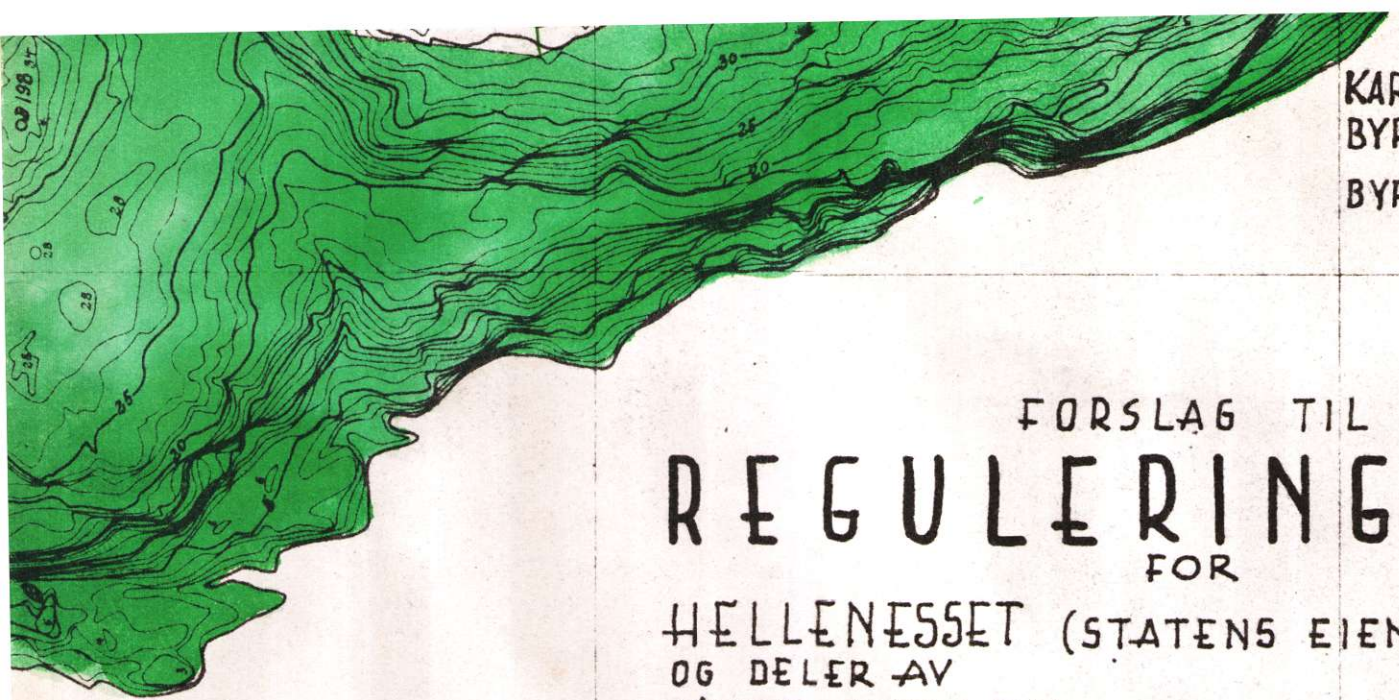
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0
Dato: 21.08.2026 Adresse: Brunestykket 2 m.fl.

PlanID(er): 11210000,11010000,11060000

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

Eiendomsflate





KARTET ER AJOURFØRT I SAMSVAR MED BYPLANRÅDETS VEDTAK AV 27.5.1960.

BYPLANSJEFEN I BERGEN, 5.10.1960.

Olav Nesse
sign.

FORSLAG TIL

REGULERINGSPLAN

FOR

HELLENESSET (STATENS EIENDOM)
OG DELER AV
ØVRE HELLEN (SANDVIKEN 1 RODE NR. 85),
MIDTRE HELLEN (SANDVIKEN 1. RODE NR. 60),
NEDRE HELLEN (SANDVIKEN 1. RODE NR. 115A).

N

BYPLANSJEFEN I BERGEN, 20. MAI 1960.

Olav Nesse
sign.

KOMM. DEP. TET
03559 | -8. JUL 61
D.

Det bekreftes at kartkopien / avskriften
er i overenstemmelse med departementets
stadfestelse av 22/4 1961
Byplansjefen i Bergen den 6.7.1961
Olav Nesse

G. Myhre
sign.

R.2.J-nr.
1204/1961

X-21/88

Reguleringsplan på grunnen

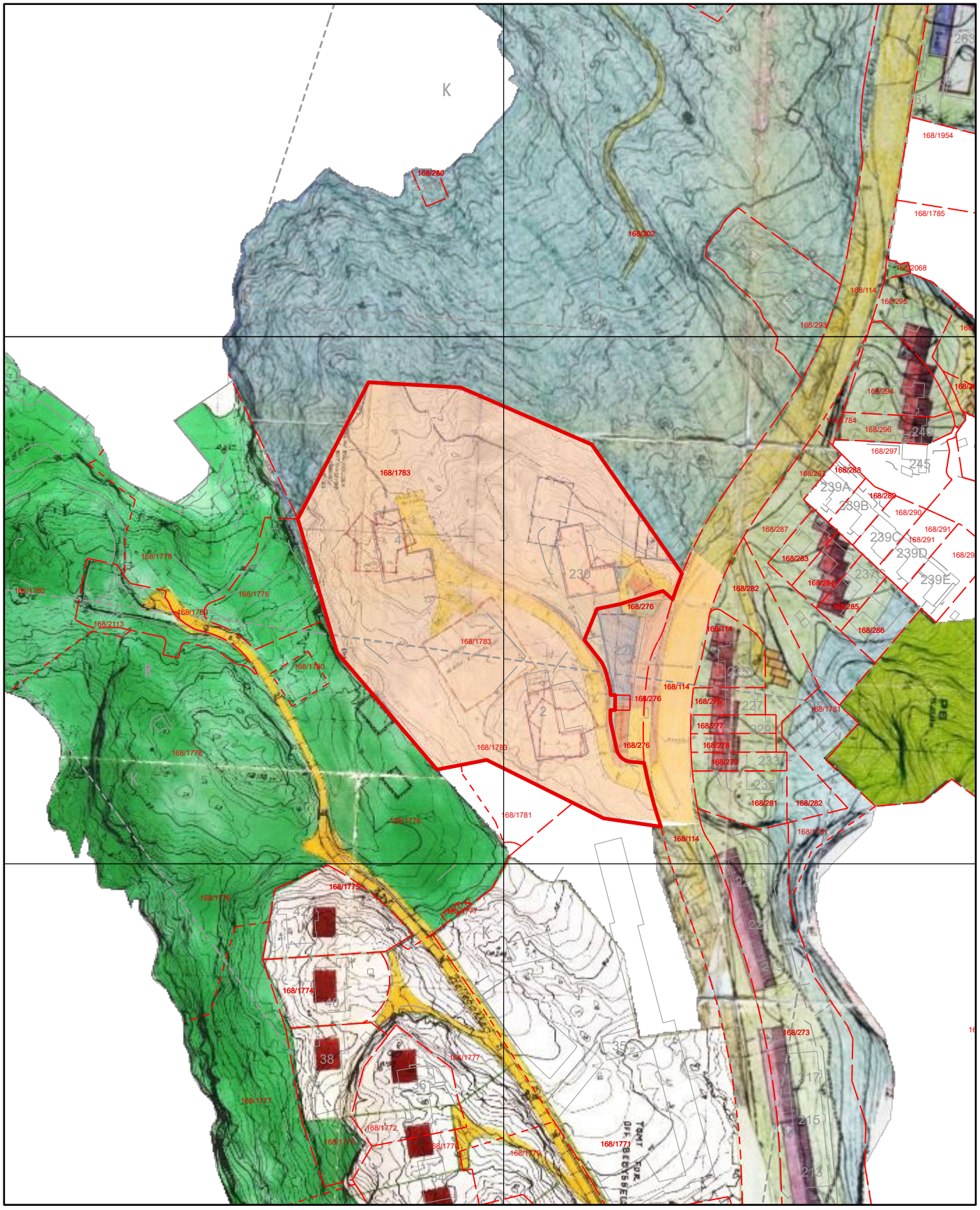
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0
Dato: 21.08.2026 Adresse: Brunestykket 2 m.fl.

PlanID(er): 11210000,11010000,11060000

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

Eiendomsflate

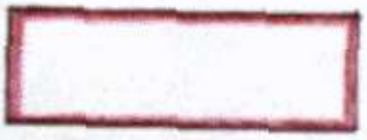


TEGNFORKLARING:

FRIAREAL 

TOMTEAREAL 

PUNKTHUS (STJERNEHUS) 

SKIVEHUS 

REKKEHUS 

BUTIKKER 

GARASJER 

RENSEANLEGG 

BEGRENSNINGSLINJE 

Reguleringsplan på grunnen

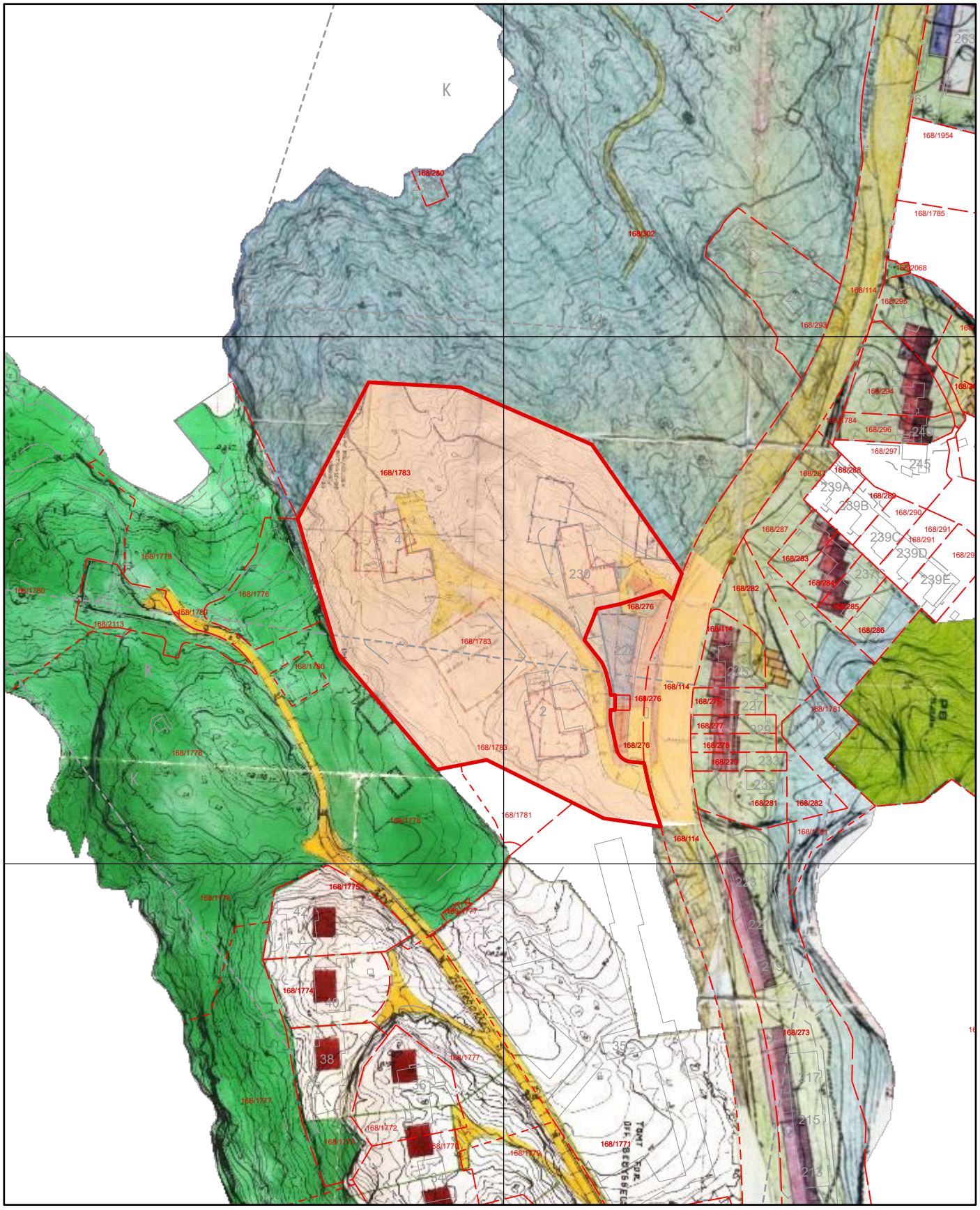
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0
Dato: 21.08.2026 Adresse: Brunestykket 2 m.fl.

PlanID(er): 11210000,11010000,11060000

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

Eiendomsflate



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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

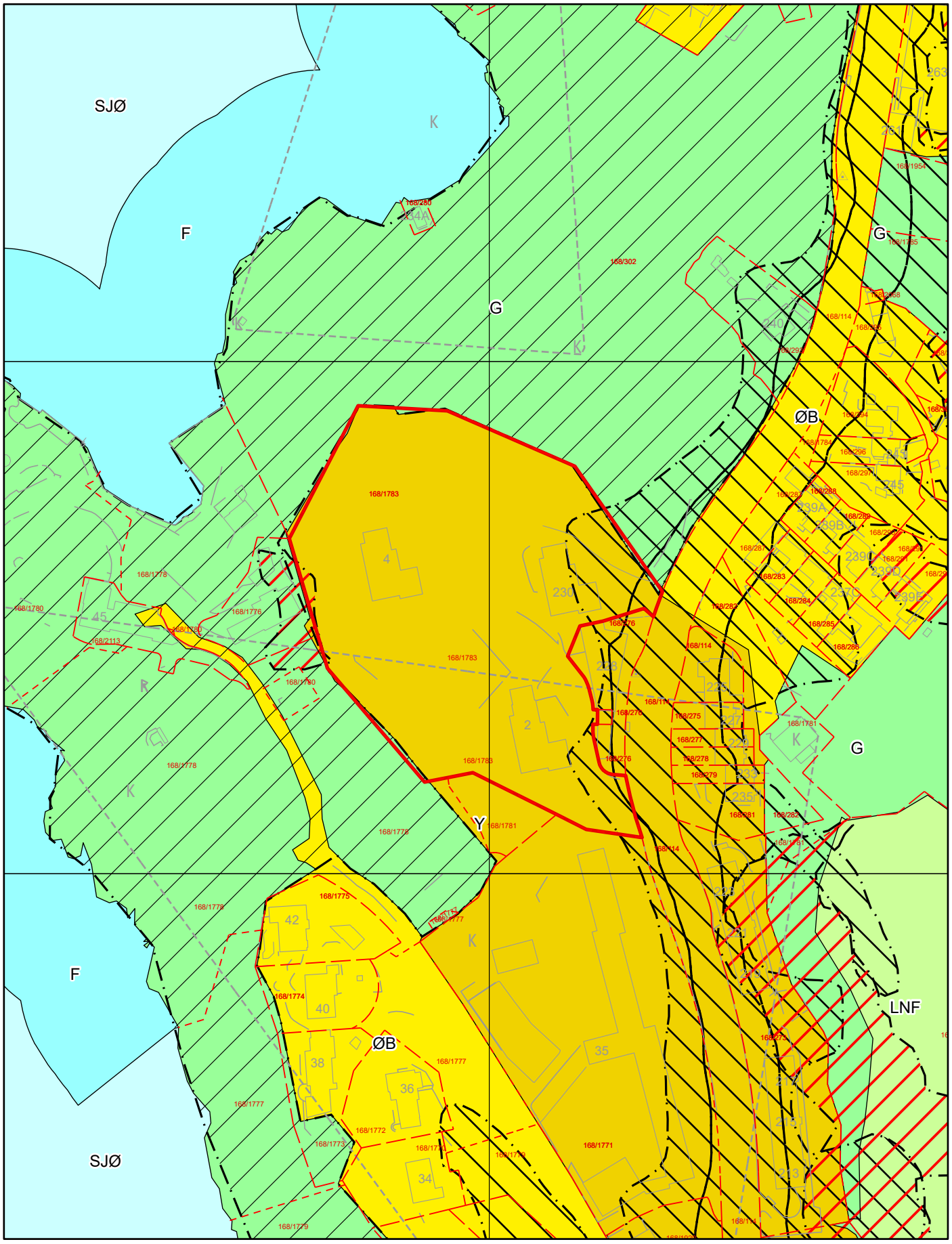
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 21.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0
Adresse: Brunestykket 2 m.fl.

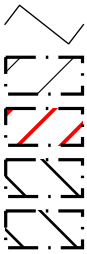
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn landskap

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområder

Nabolagsprofil

Brunestykket 2 - Nabolaget Eikeviken/Helleneset - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Brunestykket Linje 12, 19	1 min 0.1 km
Handelshøyskolen Totalt 25 ulike linjer	21 min 1.7 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	4 min 2.6 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	6 min 3.9 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	9 min 7.3 km

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	8 min 4.6 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	8 min 6.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	11 min 8.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	8 min 6.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 7.8 km

Ladepunkt for el-bil

Fagerlien Boretslag gjestelader	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

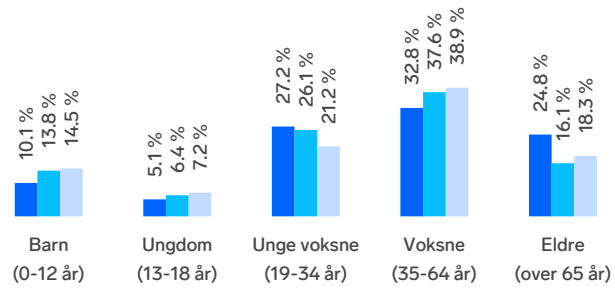
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikeviken/Helleneset	1 032	568
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hellebakken barnehage (0-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km
Eidsvågnesets barnehage (1-5 år) 40 barn	17 min 1.5 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 61 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Helleveien Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Spar Eikeviken PostNord	11 min 1 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Sport

Furulia Balløkke Eidsvåg Ballspill	17 min 1.3 km	
Hellen skole Aktivitetshall, ballspill	16 min 1.3 km	
Sammen Lehmkuhl	23 min	
NEXT Nyhavn	4 min	

Boligmasse



- 15% enebolig
- 30% rekkehus
- 53% blokk
- 2% annet

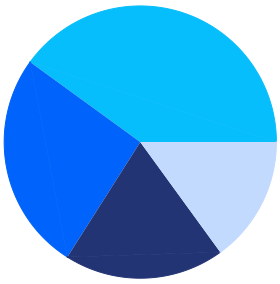
«Nærhet til sjø og fjell. Sentralt i forhold til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

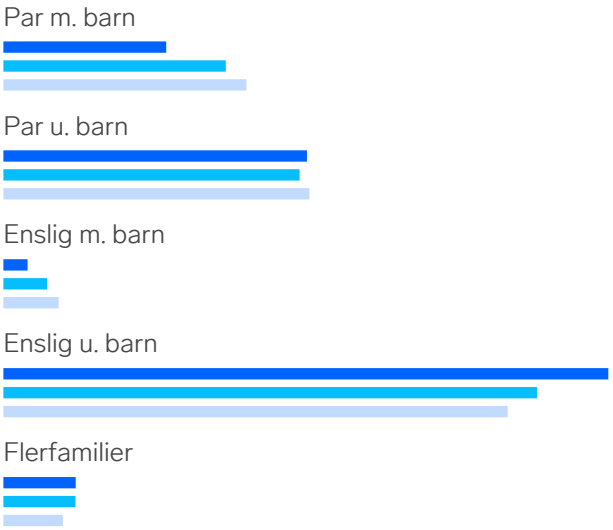
Åsane Storsenter	9 min
Vitusapotek Helleveien	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

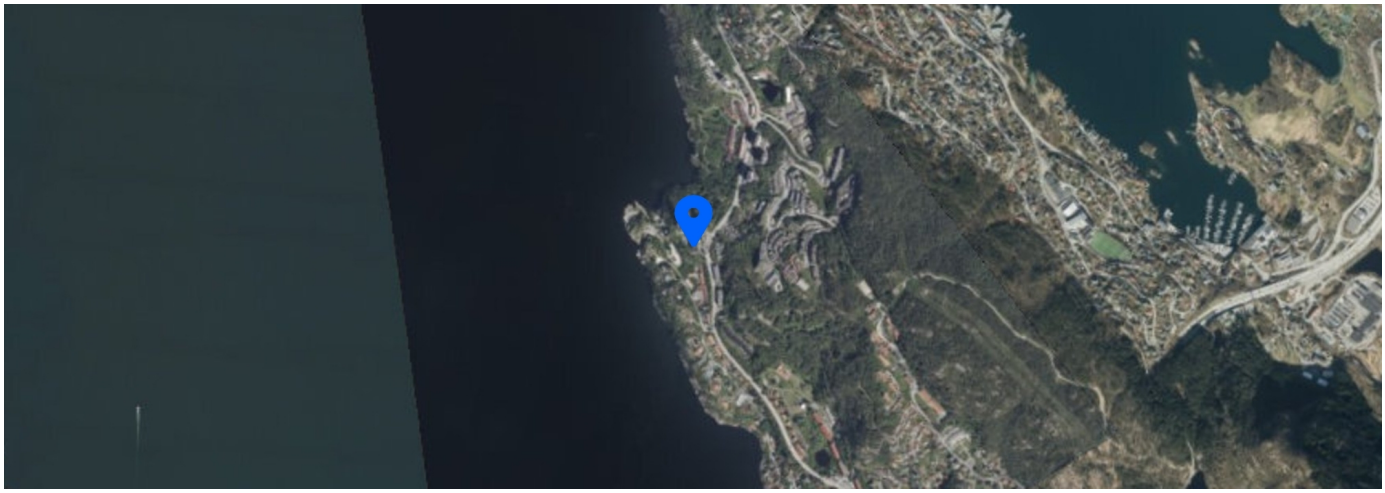


- Eikeviken/Helleneset
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.