

Tilstandsrapport

📍 Brunestykket 4, 5039 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 1783

Andelsnummer 145

Areal (BRA): Leilighet 74 m²



Befaringsdato: 11.05.2023

Rapportdato: 12.05.2023

Oppdragsnr.: 20209-1793

Referansenummer: YG3128

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Gyldig rapport
12.05.2023

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

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

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

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

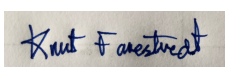
Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: <https://takstmannfarestvedt.no/>



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert område i Ytre Sandviken.

Høyblokk på 15 stk etasjer + u-etasje med inngangsparti og boder. Bygget i 1963.

Grunn/fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser
Grunnmur/ såle og fundamenter av betong.
Boder og fellesarealer i u-etasje.

Konstruksjoner/fasader:

Bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
Bygningen har 2 stk heiser (525 kg/7 pers + 630 kg/8 pers).
Fasader består av Stenex fasadeplater og overflate behandlet betong. Isolerte yttervegger. Laget gjennomført rehabilitering av fasader/terrasser i 2005.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon av betong.
Tekket med Sanafil eller tilsvarende membranetekking.

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, konstruksjoner, fasader og tak er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Helleneset Borettslag består av 160 stk leiligheter, fordelt på 3 stk høyblokker med adressene Helleveien 230 og Brunestykket 2-4.

Tomtearealet på 15 325 m² er felles for laget og festet, Bergen kommune er bortfester.
Pent opparbeidet med interne veier/ parkeringsplasser, gangveier, murer og grøntarealer.

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 12 etasje.

Inneholder: Entre/gang, kjøkken, bad/vaskerom, bod, 2 stk soverom og stue. Utgang til altan på 8 m² fra stue.

Overflater i leiligheten er nyoppusset, kjøkken innredning fra 2014 og bad/vaskerom ble oppusset i ca, 2007.
Noen beskrevne avvik med tilstandsgrad 2. Se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Ekstern bod på loft (2 m²) og skap i yttergang 12 etasje.
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert eller medregnet i tabell for arealer.

Generelt:

Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Leilighet | ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
|------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| | 12 etasje | 74 | 71 | 3 |
| Sum | | 74 | 71 | 3 |

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

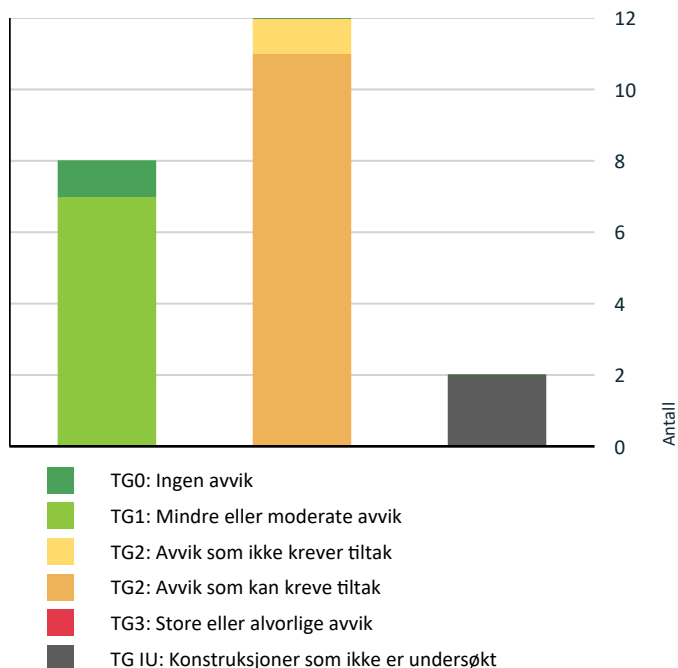
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

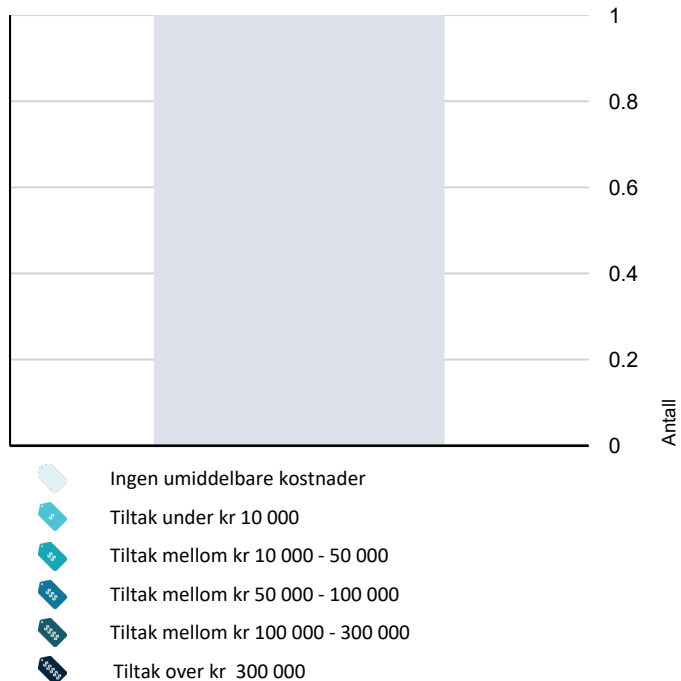
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > bad/vaskerom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Flere eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre dør med slitasje.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Dagens krav er 120 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 115 cm.

TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Overflater vegger og himling > bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rør fra bereder går gjennom vegg i dusjsone, utett "hull".

! Våtrom > Overflater Gulv > bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

- Ikke 100 % tilfredsstillende fall ved sluk.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > bad/vaskerom [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Eldre vannrør.
- Eldre avløpsrør og plast sluk.

! Kjøkken > Overflater og innredning > kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Hakk/skade på dekkside ved oppvaskmaskin.
- Noe bruksslitasje.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Sikringsskap plassert i yttergang.

Inneholder: Skrusikringer, 35 amp hovedsikring og 3 stk kurser.

- Uviss antall sikringer og innholdsfortegnelse stemmer ikke.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut, om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste 5 år, og om det evt er avvik som ikke er utbedret, om det er andre feil/mangler eier vet om.

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik eier, og/eller revirent kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

- Tilfredsstiller ikke dagens krav for ventilering.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.
Isolerglass vinduer i trekarmer (eldre).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flere eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.

Tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, overvåk tilstand.

Dører

TG 2

Terrassedør: Panelet tredør med felte av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dør med slitasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, overvåk tilstand.

Entredør

TG 1

Entredør: Slett huntonit dørblad i B-30 + 35 DB (brann/lydkrav) kvalitet. Dørtelefon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Altan på 8 m² av stål/aluminium konstruksjoner, rekkverk av fasadeplater og glass.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Dagens krav er 120 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 115 cm.

TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Overflater er nyoppusset.

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning, malt mur, tapet.

Himling: Malte betongelementer.

Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskillere av betong.

Mindre skjevheter registrert (+/- ca. 1 cm).

Radon

TG 0

Leiligheten ligger i 12 etasje og radonmåling er ikke relevant.

Innvendige dører

TG 1

Formpresset hvite innerdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

12 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Opplyst at bad/vaskerom ble oppusset i 2007, minus røropplegg og sluk.

Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rør fra bereder går gjennom vegg i dusjsone, utett "hull".

Tiltak

- Tiltak:
- Utbedring/tetting av hull mellom rør og veggflis bør utføres.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Ikke 100 % tilfredsstillende fall ved sluk.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig.

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Eldre vannrør.
- Eldre avløpsrør og plast sluk.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via avtrekkventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da vegger er betong og mur.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

12 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Ikea innredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, mikro, keramisk platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøle-/frysekap.

Laminat på gulv.
Malte overflater på vegger/tak.
Fliser mellom benk og overskap.
Spotlights (LED) i tak.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hakk/skade på dekkside ved oppvaskmaskin.
- Noe bruksslitasje.

Tiltak

- Tiltak:

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av kobber.
Stoppekran plassert i bod.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsledninger av plast.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

TG 2

§ 13-2. Ventilasjon i boligbygning

(1) Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ per time per m² gulvareal når boenheten er bebodd.

Rom kan ventileres med lufterventiler og åpningsbare vinduer når uteluftens kvalitet og lokale støyforhold gjør det egnet. Dette forutsetter at den øvrige ventilasjonsløsningen i boenheten er tilpasset at rommet luftes med ventiler og vinduer. Det er også en forutsetning at energikravene i kapittel 14 er oppfylt. Ved bruksendring i eksisterende bolig gjelder det i visse tilfeller flere unntak fra energikravene i kapittel 14, se § 1-2 åttende ledd.

Mrk:

Boenheten tilfredsstillter ikke dagens krav for ventilering.
Fysisk åpning av vinduer for tilfredsstillende ventilering påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilfredsstillter ikke dagens krav for ventilering.

Tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare, ventilering utføres ved åpning av vinduer.

Varmesentral

TG IU

Elektrisk og sentralvarme.
Radiator ovn på begge soverom og i stue.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert, følgelig settes "TGIU".

Varmtvannstank

TG 2

120 L bereder plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 2

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap plassert i yttergang.

Inneholder: Skrusikringer, 35 amp hovedsikring og 3 stk kurser.

- Uviss antall sikringer og innholdsfortegnelse stemmer ikke.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut, om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste 5 år, og om det evt er avvik som ikke er utbedret, om det er andre feil/mangler eier vet om.

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik eier, og/eller rekvirent kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

1. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Ukjent alder/utførelse. Det foreligger ikke dokumentasjon. På generelt grunnlag bør det da utføres en el-sjekk.



Branntekniske forhold

TG 1

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget ikke vil innfri.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|-------|-------|--|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| 12 etasje | 74 | 71 | 3 | Entré/gang, kjøkken, bad/vaskerom, 2 stk soverom, stue, utgang til altan på 8 m ² fra stue. | 1 stk bod. |
| Sum | 74 | 71 | 3 | | |

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 7,70 m²
- Kjøkken 12,00 m²
- Bad/vaskerom 3,30 m²
- Bod 3,40 m²
- Soverom 10,20 m²
- Soverom 11,20 m²
- Stue 23,10 m²

Ekstern bod på loft (2 m²) og skap i yttergang 12 etasje.
Eksterne boder er ikke medregnet i tabell for arealer.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: • Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 11.5.2023 | Byggmester Knut Farestvedt | Takstingeniør |
| | Kari Prestø | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------------|---|------------|
| 4601 BERGEN | 168 | 1783 | | 0 | 15325.1 m ² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet |

Adresse

Brunestykket 4

Hjemmelshaver

Bergen Kommune, Helleneset Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /HELLENESSET BORETTSLAG | 946443158 | | Vestbo Bbl | Kari Prestø |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

145

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert område i Ytre Sandviken. Fin utsikt over nærområdet, Bergen sentrum, Byfjorden og Askøy. Gode solforhold med sen kveldssol. Kort avstand til friområder, badeplasser, samt fint og variert turterreng. Dagligvare butikk få minutters gange fra leilighet. Barnevennlig område med kort avstand til skoler, barnehager og idrettsplass. Bussholdeplass like ved med hyppige avganger. Ca. 10 minutter til Bergen sentrum med buss/bil.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Arealet er felles for laget og er festet, Bergen kommune er bortfester. Pent opparbeidet med interne veier/ parkeringsplasser, gangveier, murer og grøntarealer.

Parkering:

Borettslaget har ca. 90 stk parkeringsplasser fordelt på 160 stk leiligheter. Det opplyses å være god parkeringsdekning, man parkerer der man ønsker og der det er ledig. Parkeringen er kostnadsfri. Laget har 3 ladestasjoner for el-bil. Man lader bilen og flytter den til en annen parkeringsplass etter bruk. For å kunne knytte seg opp mot ladeavtalen må man skrive en kontrakt og få utdelt ladebrikke som gir tilgang til strøm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Infoland-ambita | 11.05.2023 | | Gjennomgått | 12 | Nei |
| Eiendomsverdi | 11.05.2023 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Info/opplysninger gitt av rekvirent under befaring | 11.05.2023 | | Gjennomgått | 0 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YG3128>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Brunestykket 4, 5039 BERGEN

07 May 2023

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|----------------|----------------|--------------|
| Brunestykket 4 | Brunestykket 4 | H1204 |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1983

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Prestø, Kari Elin Zitzelau

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

1997

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fliser hele badet - satt inn glass dusj dører - ny baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen er utskiftet for omtrent 5 år siden

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2013

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt kjøkken i 2013- Eidsmann stod for det elektriske

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eidsmann

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei

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

- Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92400203

Egenerklærings skjema

Name

Date

Prestø, Kari Elin Zitzelau

2023-05-07

Identification

 Prestø, Kari Elin Zitzelau



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Prestø, Kari Elin Zitzelau

07/05-2023
16:13:56

BANKID

Vedtekter

For Helleneset 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

Helleneset 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(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 oppfylder 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 tjuen 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredeende 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 ordinær generalforsamling for Helleneset Borettslag

Andelseierne i Helleneset Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 09.06.2022 kl 19:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Biskopshavn Kirke.

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 en andelseier til å undertegne protokollen
- 1.6 Evt. valg av tellekorps

2 Årsberetning fra styret for året 2021

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2021/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 valgkomite

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet.

- 7.1 Opprettelse av hjemmeside for borettslaget - forslag fremmet av Jan Halvorsen
- 7.2 Varmeregnskap - Sak fra Håkon Pettersen
- 7.3 Utvidelse av ladestasjoner - sak fra Jarle Ottesten
- 7.4 Antall biler som kan parkere på lagets p-plass - forslag fra Jarle Ottesen
- 7.5 Disponering av fellesarealer - orientering fra arbeidsgruppe

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.

25.05.2022

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning, fullmaktsskjema og stemmesedler.

2. Årsberetning fra styret for året 2021

Årsberetning for 2021 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen tas til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2021/Revisjonsberetning

Regnskapet for 2021 skal godkjennes og revisors beretning tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes og revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Generalforsamling avgjør godtgjørelse til styret for foregående styreperiode. Styret foreslår at honoraret settet til kr. 225.000,-

5. Valg

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder Kjell Kåre Pedersen (tar gjenvalg)
Styremedlem Tina Tveit (tar ikke gjenvalg)
Varamedlem Anne Elise Olsen (tar gjenvalg)
Varamedlem Jan Larsen (tar gjenvalg)
Varamedlem Kjersti Grimstad Øksnes (tar ikke gjenvalg)

5.1 Valg av styreleder

Kjell Kåre Pedersen tar gjenvalg for 2 nye år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Tina Tveit ønsker ikke gjenvalg. Det må derfor velges et nytt styremedlem for 2 år. Valgkomiteen har innstilt Mika Meidell valgt som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene velges for 1 år. Anne Elise Olsen og Jan Larsen ønsker gjenvalg, mens Kjersti Grimstad Øksnes stiller ikke til gjenvalg. Valgkomiteen har derfor innstilt Lasse Bjørkhaug valgt som nytt varamedlem for 1 år.

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteens medlemmer velges hvert år. Nåværende medlemmer Valerik Haugen og Alice Myking ønsker ikke gjenvalg. Målfrid Hatteland og Kjersti Grimstad Øksnes er derfor foreslått som nye kandidater til valgkomiteen.

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." Det kan derfor velges 2 delegerte med 2 varadelegater.

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet.

7.1 Opprettelse av hjemmeside for borettslaget - forslag fremmet av Jan Halvorsen

Det er fremmet forslag om at det opprettes en hjemmeside for Helleneset Borettslag hvor relevant informasjon fra styret, vedtekter/husordensregler o.l., kontaktinformasjon og annet kan deles med beboere.

Forslaget i sin helhet ligger vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Styrets innstilling: Styret er ikke negativ til forslaget, men mener likevel at det ikke skal opprettes en egen hjemmeside for borettslaget. Dette fordi en hjemmeside må holdes kontinuerlig oppdatert og bør være administrert av styret hvilket krever ressurser. Viktig informasjon må deles slik at den når frem til alle. En hjemmeside vil i tillegg være åpen og tilgjengelig for eksterne, hvilket innebærer at man må være påpasselig med hvilken informasjon som deles.

Styret ønsker å gjøre informasjon mer tilgjengelig for lagets beboere og foreslår derfor at "Min side" som er en portal løsning fra Vestbo tas mer aktivt i bruk. Her kan styret legge ut informasjon til beboere, i tillegg til at vedtekter/husordensregler/protokoller etc allerede ligger her. Dersom beboere registrerer seg med e-postadresse er denne informasjonen allerede tilgjengelig.

7.2 Varmeregnskap - Sak fra Håkon Pettersen

Håkon Pettersen har fremmet sak til generalforsamlingen vedrørende varmeregnskap hvor det rettes kritikk og anklager mot styret i forhold til hvordan fordelingen av kostnader knyttet til radiatorvarme har vært gjort.

Sak fra Håkon Pettersen ligger vedlagt.

Styrets innstilling: Saken som nå er fremmet var oppe til behandling på den ekstraordinære generalforsamlingen som ble avholdt 4.november 2021. Det ble der vedtatt at fyringskostnadene til radiatorvarmen skal fordeles etter fellesbrøken, ikke etter antall radiatorer i den enkelte leilighet.

Styrets innstilling er at fyringskostnadene fortsatt fordeles etter fellesbrøken frem til det eventuelt kan prioriteres at det legges til rette for individuell måling.

Individuell måling av faktisk forbruk vil medføre kostnader for borettslaget med både installasjon og drift, og styret anser det ikke hensiktsmessig å prioritere penger på dette på det nåværende tidspunkt, blant annet som følge av utskiftning av heis og kostnader knyttet til det.

Historikk:

Da borettslaget ble innflyttet ble det foretatt manuell avlesning av varmeforbruk i den enkelte leilighet. På et tidspunkt - antatt ca. 35-40 år siden - gikk man bort fra denne løsningen og kostnadene til fyringsutgifter ble fordelt etter fellesbrøken hvilket er vanlig i andre borettslag med denne type oppvarming.

Fra 2008 ble det innført endringer i kostnadsfordelingen til å bli fordelt etter antall radiatorer. I perioden etter 2008 har det

noen år blitt betalt for mye fyringskostnader og andre år for lavt. Kostnadene kan være vanskelig å stipulere i forkant.

7.3 Utvidelse av ladestasjoner - sak fra Jarle Ottesten

Jarle Ottesten ønsker å melde inn sak om økning av antall ladeplasser i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret har det siste året jobbet med utvidelse av antall ladeplasser i borettslaget. Det har vært innhentet tilbud fra flere leverandører og sett på ulike løsninger for hvordan en utvidelse kan gjøres på best mulig måte, blant annet har det vært sett på om infrastruktur skal eies eller leies, og hvor mange plasser det skal utvides med. Av denne grunn har arbeidet vært tidkrevende.

Styret har nå inngått avtale med Elaway om utvidelse av ladestasjoner, hvor de 3 ladestasjonene som er installert fra før vil bli implementert i nytt system, og det vil i tillegg bli installert 12 nye ladestasjoner. Det vil da være 15 ladestasjoner tilgjengelig for beboerne. Det er viktig å merke seg at disse plassene ikke er utelukkende reservert for elbiler, men er plasser hvor lading er gjort tilgjengelig. Etterhvert som behovet øker vil det kunne utvides til totalt 21 ladestasjoner uten at dette vil medføre ekstra kostnad for borettslaget. Leie av ladestasjoner betales gjennom ladeabonnementet til beboerne. Ladestasjoner regnes ikke som en del av infrastrukturen.

Borettslaget vil eie infrastrukturen, mens Elaway vil stå for driften av ladeanlegget.

7.4 Antall biler som kan parkere på lagets p-plass - forslag fra Jarle Ottesen

Jarle Ottesten fremmer forslag om at husordensreglenes bestemmelse om at det bare kan parkere 1 bil per leilighet på lagets parkeringsplass avskaffes.

Forslag til vedtak: Husordensreglenes bestemmelse om at det bare er tillatt med 1 bil per boenhet på borettslagets parkering opprettholdes.

Styrets innstilling: Styret oppdaterte lagets husordensregler i februar 2022 hvor det ble inntatt i pkt. 8 om bilplasser/parkering at det vil kun være mulig å parkere 1 kjøretøy på borettslagets parkering, eventuelle flere kjøretøy må parkeres utenfor borettslagets eiendom.

Bakgrunnen for at denne regelen ble innført er at det er stadig større pågang på borettslagets felles parkeringsplass, i tillegg til at det er en større andel beboere som disponerer bil nå enn hva det har vært tidligere. Borettslaget har ikke faste plasser, og styret må derfor sikre en rettferdig fordeling av de plassene som er disponible. Per i dag har borettslaget 93 p-plasser, og det er 100 boenheter som disponerer en eller flere biler. Det er ingen plasser som er avsatt utelukkende til gjesteparkering, hvilket innebærer at gjesteparkering kommer i tillegg til de bilene som er registrert per boenhet.

For at alle beboere skal ha samme tilgang og rett til å benytte lagets parkeringsplass, mener styret at det er hensiktsmessig med en bestemmelse om at det bare er tillatt med 1 bil per boenhet. Styret ber derfor generalforsamlingen stemme for at dagens bestemmelse opprettholdes.

7.5 Disponering av fellesarealer - orientering fra arbeidsgruppe

Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling at det skulle settes ned en arbeidsgruppe som skulle se på eventuell omdisponering og bruk av lagets fellesarealer.

Gruppen har bestått av Kjersti Grimstad Øksnes, Lasse Bjørkhaug, Valerik Haugen, Einar Marthinussen og Målfrid Hatteland som har utarbeidet en rapport og oversikt over arealene. Rapporten er vedlagt innkallingen.

Årsberetning 2021 for Helleneset Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Brunestykket 2 og 4, og Helleveien 230.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i 2021, i tillegg til at det har blitt avholdt ekstraordinær generalforsamling.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av løpende vedlikehold og ettersyn av lagets bygningsmasse og utomhusarealer, samt oppfølging av serviceavtaler og kontakt med eksterne ressurser.

Vedlikehold og påkostninger

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

- reparasjon av vinduer
- løpende vedlikehold heis
- reparasjoner av ringeklokker
- løpende vedlikehold av bygningsmasse og utomhusarealer

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Utskiftning av heiser
- Utvidelse av ladestasjoner
- kartlegging av fasader med fokus på trekk/luftlekkasje
- kartlegge behov for rensing av ventilasjon

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag som velholdt, men med noe behov for utbedringer og vedlikehold.

Internkontroll

Styret har plikt til å ha internkontroll i henhold til forskrift av 06.12.1996 nr. 1127 (Internkontrollforskriften). Internkontrollen i borettslaget omfatter blant annet krav til oversikt over vedlikehold elektriske anlegg og utstyr, brannsikkerhet osv.

I 2008 ble det gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i alle leilighetene etter pålegg fra BKK. Eventuelle utbedringer pålagt ble foretatt av andelseierne selv. I 2016 ble det gjennomført våtromskontroll av alle leilighetene. Brannslukkere og røykvarslere ble skiftet i 2016. Det blir gjennomført årlig brannsikkerhetskontroll i laget, og det ble i desember sendt ut røykvarslerbatterier til alle beboere, samt skjema for egenkontroll av brannutstyr.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdifsikring for bygningsmassen
Borettslagets egenandel ved skade er kr 10 000.

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 er det ikke registrert skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling møtedato er ikke fastsatt bestått av:

Leder, Kjell Kåre Pedersen
Styremedlem, Tina Tveit
Styremedlem, Ove Dybvik Andersen
Styremedlem, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Varamedlem, Jan Harry Larsen
Varamedlem, Anne Elise Olsen
Varamedlem, Kjersti Grimstad Øksnes

I tillegg er Ronny Sandnes ansatt som vaktmester i 50 % stilling.

Valgkomiteen har bestått av Valerik Haugen og Alice Myking.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder Kjell Kåre Pedersen
Styremedlem Tina Tveit
Varamedlem Anne Elise Olsen
Varamedlem Jan Larsen
Varamedlem Kjersti Grimstad Øksnes

Boligomsetning

Det er i løpet av 2021 omsatt 23 (6 2-roms og 17 3-roms) boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2021 var:

2-roms leilighet: kr. 3.199.694,00.-
3-roms leilighet: kr. 3.448.152,00.-

Dette representerer en prisoppgang på 14 prosent for 2-roms og 4 prosent for 3-roms sammenlignet med året før. Oppgitte priser er inklusiv fellesgjeld.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 6 214 677 | 6 214 752 | 6 214 752 | 7 089 600 |
| Andre inntekter | 10 | 904 404 | 884 920 | 905 617 | 985 440 |
| Innkrevde individuelle finanskostnader | | 936 774 | 946 304 | 762 240 | 957 636 |
| SUM INNEKTER | | 8 055 855 | 8 045 976 | 7 882 609 | 9 032 676 |
| KOSTNADER: | | | | | |
| Lønnskostnader | 11 | 118 293 | 160 756 | 112 000 | 262 000 |
| Styrehonorar | 11 | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 11 | 44 879 | 50 867 | 43 992 | 43 992 |
| Andre personalkostnader | 11 | 0 | -9 425 | 0 | 0 |
| Forretningsførsel | | 210 378 | 205 248 | 210 377 | 215 636 |
| Kontingent BBL | | 48 000 | 48 000 | 48 000 | 48 000 |
| Andre honorarer | | 65 876 | 48 000 | 0 | 0 |
| Revisjon | 12 | 10 500 | 10 650 | 10 500 | 10 750 |
| Forsikringspremier | | 326 984 | 305 298 | 315 373 | 346 603 |
| Energikostnader | | 1 610 932 | 1 180 432 | 1 140 090 | 1 181 080 |
| Kommunale avgifter | | 2 053 453 | 2 039 276 | 2 114 751 | 1 898 157 |
| Andre driftskostnader | 13 | 1 098 129 | 1 018 869 | 899 996 | 954 521 |
| Vedlikehold | 14 | 1 352 958 | 1 867 587 | 1 107 912 | 1 046 975 |
| SUM KOSTNADER | | 7 140 383 | 7 125 558 | 6 202 991 | 6 207 714 |
| DRIFTSRESULTAT | | 915 472 | 920 418 | 1 679 618 | 2 824 962 |
| FINANSINNT OG KOSTNADER | | | | | |
| Finansinntekter | | 108 | 3 934 | 0 | 0 |
| Individuelle finanskostnader | | 139 791 | 184 508 | 138 397 | 164 798 |
| Finanskostnader | | 268 559 | 326 305 | 263 133 | 340 456 |
| NETTO FINANSPOSTER | | -408 242 | -506 879 | -401 530 | -505 254 |
| ÅRSRESULTAT | 1, 2 | 507 229 | 413 539 | 1 278 088 | 2 319 708 |
| Overføringer og disponeringer | | 507 229 | 413 539 | 0 | 0 |

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler: | | | |
| Eiendom | 7, 8 | 18 704 217 | 18 704 217 |
| Sum anleggsmidler | | 18 704 217 | 18 704 217 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer: | | | |
| Kundefordringer | | 28 084 | 13 125 |
| Vestbo Finans AS i mellomregning | | 0 | 264 998 |
| Andre fordringer | 9, 15 | 766 964 | 675 894 |
| Bankinnskudd og kontanter: | | | |
| Håndkasse | | 1 757 | 2 149 |
| Sum omløpsmidler | | 796 805 | 956 165 |
| SUM EIENDELER | | 19 501 022 | 19 660 382 |

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|---------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL: | | | |
| Andelskapital | 2 | 16 000 | 16 000 |
| Overkursfond | 2 | 2 229 096 | 2 229 096 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 245 096 | 2 245 096 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL: | | | |
| Annen egenkapital | 2 | -6 069 009 | -6 576 239 |
| Sum opptjent egenkapital | | -6 069 009 | -6 576 239 |
| Sum egenkapital | 2 | -3 823 913 | -4 331 143 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld: | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 3, 6 | 19 501 309 | 20 802 633 |
| Borettsinnskudd | 4, 6 | 2 740 400 | 2 740 400 |
| Sum langsiktig gjeld: | | 22 241 709 | 23 543 033 |
| Kortsiktig gjeld: | | | |
| Vestbo i mellomregning | | 676 399 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 375 378 | 330 811 |
| Skyldig off. myndigheter | | 4 364 | 2 793 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5, 15 | 27 086 | 114 888 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 083 226 | 448 492 |
| Sum gjeld: | | 23 324 935 | 23 991 525 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 19 501 022 | 19 660 382 |

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Autorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Kjell Kåre Pedersen
Leder

Tina Tveit
Styremedlem

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Styremedlem

Ove Dybvik Andersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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 31.12.21 | Regnskap 2020 |
|--|-------------------|------------------|
| A. Disponible midler pr. 01.01. | 507 673 | 1 317 919 |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årsresultat (se resultatregnskap) | 507 229 | 413 539 |
| Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak) | -504 341 | -461 989 |
| Endring individuelle lån.(avdrag/opptak) | -796 983 | -761 796 |
| B. Årets endring i disponible midler | -794 095 | -810 246 |
| C. Disponible midler for perioden og 31.12.fjoråret | -286 421 | 507 673 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 0 | 264 998 |
| Kortsiktige fordringer | 795 048 | 689 019 |
| Kontanter og bankinnskudd | 1 757 | 2 149 |
| Omløpsmidler | 796 805 | 956 165 |
| Kortsiktig gjeld | -1 083 226 | -448 492 |
| Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler | -286 421 | 507 673 |

Note 2 - Egenkapital

| | 01.01. 2021 | Årets resultat | 31.12.2021 |
|------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Endring av egenkapital i år | | | |
| Innskutt egenkapital | 16 000 | 0 | 16 000 |
| Annen egenkapital | -6 576 239 | 507 229 | -6 069 009 |
| Overkursfond | 2 229 096 | 0 | 2 229 096 |
| Sum egenkapital 31.12. | -4 331 143 | 507 229 | -3 823 913 |

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 3 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | Handelsbanken | Handelsbanken |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Lånenummer: | 95217457816 | 95217457824 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2017 | 2017 |
| Rentesats: | 2.19 % | 2.19 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2042 | 30.06.2029 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 15 000 000 | 9 720 896 |
| Lånesaldo 01.01: | 13 507 979 | 7 294 654 |
| Avdrag i perioden: | 504 341 | 796 983 |
| Lånesaldo 31.12: | 13 003 638 | 6 497 671 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 10 442 178 | 2 298 861 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 16 | 129 296 | 2 068 736 |
| | 31 | 127 679 | 3 958 049 |
| | 37 | 125 523 | 4 644 351 |
| | 21 | 123 657 | 2 596 797 |
| | 9 | 121 999 | 1 097 991 |
| | 3 | 120 216 | 360 648 |
| | 3 | 118 433 | 355 299 |
| | 16 | 112 380 | 1 798 080 |
| | 14 | 110 555 | 1 547 770 |
| | 6 | 108 524 | 651 144 |
| | 1 | 108 192 | 108 192 |
| | 3 | 104 751 | 314 253 |

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 4 - Borettsinnskudd

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|----------------------|---------------|------------------|
| 2250 Borettsinnskudd | 2 740 400 | 2 740 400 |
| Sum | 6 | 2 740 400 |

Note

Note 5 - Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|---|---------------|---------------|
| 2820 Forskudd krav fra firma til boende | 3 343 | 3 343 |
| 2901 Individuelle forskudds betalinger | 0 | 85 240 |
| 2914 Depositum garasjeåpnere | 9 500 | 6 500 |
| 2940 Opptjente feriepenger | 14 243 | 19 806 |
| Sum | 15 | 27 086 |

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| 2230 Andre pantelån | 13 003 638 | 13 507 979 |
| 2265 Andre pantelån "IN-light" | 6 497 671 | 7 294 654 |
| 2250 Borettsinnskudd | 2 740 400 | 2 740 400 |
| Sum | 22 241 709 | 23 543 033 |

Note 7 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

| | Regnskap 2021 |
|----------------------------|---------------|
| 1120 Bygningmessige anlegg | 18 704 217 |
| Sum | 8 |

Note 8 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

| | Bossug vakumtank/avfalls | Byggningsmessig Anlegg | Bossuganlegg | Altaner |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 233 825 | 9 479 050 | 493 143 | 8 498 199 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 233 825 | 9 479 050 | 493 143 | 8 498 199 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 233 825 | 9 479 050 | 493 143 | 8 498 199 |
| Anskaffelsesår : | 2018 | 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

Note 9 - Andre fordringer

| | | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|----------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| 1579 Individuell fordring finans | | 89 294 | 0 |
| 1588 Periodiserte kostnader | | 677 670 | 675 894 |
| Sum | 15 | 766 964 | 675 894 |

Note 10 - Andre inntekter

| | | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|--|--|----------------|----------------|
| 3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | | 702 720 | 683 520 |
| 3817 Renhold | | 134 400 | 134 400 |
| 3855 Inntekter fellesvaskeri | | 1 623 | 2 440 |
| 3885 Diverse inntekter fri | | 65 661 | 64 560 |
| Sum | | 904 404 | 884 920 |

Konto 3885 - Antenne og basestasjonsleie Telenor kr 65 661,-

Note 11 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|---|--|----------------|----------------|
| 5000 Lønn ansatte | | 99 600 | 0 |
| 5020 Feriepenger | | 14 243 | 0 |
| 5120 Ekstrahjelp | | 0 | 138 500 |
| 5125 Dugnad innberetningspliktig | | 0 | 2 450 |
| 5150 Påløpne feriepenger | | 0 | 19 806 |
| 5360 Honorarer | | 4 450 | 0 |
| 5310 Styrehonorar | | 200 000 | 0 |
| 5330 Styrehonorar lag | | 0 | 200 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | | 42 871 | 48 074 |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn | | 2 008 | 0 |
| 5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger | | 0 | 2 793 |
| 5929 Avsatt arbeidsgiveravgift | | 0 | -9 425 |
| Sum | | 363 172 | 402 197 |

Selskapet har hatt en person ansatt i regnskapsåret i ca. 25 % stilling (timelønnet) - og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 12 - Ytelser/godtgjørelser til revisor

| | | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|------------------------|--|---------------|---------------|
| 6700 Revisjon inkl.mva | | 10 500 | 10 650 |
| Sum | | 10 500 | 10 650 |

Note 13 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|--|------------------|------------------|
| 6270 Vaskeri | 2 881 | 0 |
| 6305 Festeavgift / tomteleie | 35 496 | 35 496 |
| 6361 Fellesvask | 142 226 | 283 945 |
| 6389 HMS | 13 280 | 12 880 |
| 6390 Andre driftskostnader | 0 | 10 275 |
| 6391 Snømåking strøing | 93 884 | 22 995 |
| 6392 Containerleie / tømning | 26 424 | 18 197 |
| 6551 Nøkler, låser o.l | 59 103 | -953 |
| 6800 Kontorrekvisita | 850 | 660 |
| 6900 Telekommunikasjon | 13 216 | 13 029 |
| 6940 Porto | 144 | 0 |
| 6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 685 271 | 626 509 |
| 7710 Kostnader styrearbeid | 1 149 | 0 |
| 7716 Kurs og reiseutgifter styret | 13 460 | 0 |
| 7720 Generalforsamling | 10 045 | 0 |
| 7741 Kurskostnader | 700 | 0 |
| 7830 Tap på fordringer | 0 | -4 164 |
| Sum | 1 098 129 | 1 018 869 |

Note 14 - Vedlikehold

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|--|------------------|------------------|
| 6602 Vedlikehold VVS | 173 675 | 88 196 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 68 211 | 23 566 |
| 6604 Vedlikehold utvendige anlegg | 35 421 | 91 690 |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg | 57 322 | 18 573 |
| 6610 Leie vaktmester | 394 785 | 378 131 |
| 6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler | 413 375 | 212 012 |
| 6617 Alarmer og brannvern | 10 325 | 0 |
| 6618 Fri dugnadsutbetaling | 7 000 | 4 405 |
| 6622 Vedlikehold garasjer | 2 875 | 0 |
| 6623 Gartnertjenester | 106 707 | 252 929 |
| 6624 Vedlikehold ventilasjon | 949 | 0 |
| 6627 Bossug | 19 376 | 40 269 |
| 6630 Egenandel forsikring | 0 | 8 000 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 20 550 | 0 |
| 6641 Malerarbeid | 580 | 315 512 |
| 6644 Blikkenslager/taktekker | 13 688 | 38 211 |
| 6645 Vedlikehold vinduer/dører | 0 | 332 271 |
| 6690 Vedlikehold og diverse | 28 120 | 63 822 |
| Sum | 1 352 958 | 1 867 587 |

Note 15 - Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - individuell finansiering

Långiver DNB - 5201.81.20585

| | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 |
|---|---------------|---------------|
| 3843 Inntekter vedr. individuell finansiering altan | 762 240 | 952 320 |
| 3843 Avsatt forskuddsbetalt / forlite betalt leie altaner | 174 534 | -6 016 |
| SUM | 936 774 | 946 304 |
| 2265 Avdrag altanlån | 796 983 | 761 796 |

Note 15 - Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

| | | |
|--|---------------|----------------|
| 8195 Renter altanlån | 139 791 | 184 508 |
| SUM | 936774 | 946 304 |
| 1579/2901 Avsatt forskuddsbetalt /for mye innbetalt altanleie | 89 294 | -85 240 |

Resultat og balanse med noter for Helleneset Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Helleneset Borettslag

| | | |
|-------------|---------------------------------------|------------|
| Styreleder | Kjell Kåre Pedersen (sign.) | 31.03.2022 |
| Styremedlem | Tina Tveit (sign.) | 24.03.2022 |
| Styremedlem | Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.) | 24.03.2022 |
| Styremedlem | Ove Dybvik Andersen (sign.) | 30.03.2022 |

For Vestbo BBL

| | | |
|--|-------------------------|------------|
| | Tone Lilletvedt (sign.) | 01.04.2022 |
|--|-------------------------|------------|

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Helleneset Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Helleneset Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 revisjons handlinger 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Bergen, 26. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-26 21:06:34 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Bergen 15.05.2022

Til styre i Helleneset Borettslag
v/Inger-Lise Oen Hellesund Sæle

Fra Valgkomiteen i Helleneset Borettslag

VALGKOMITEENS INNSTILLING AV KANDIDATER TIL VALG PÅ GENERALFORSAMLING 2021

Alle kandidatene som er på valg, er spurt og har sagt seg villig til vervet.

Styre

Styreleder: Kjell Kåre Pedersen Brunestykket 2 **tar gjenvalg for 2 år**

Styremedlem: Tina Tveit Brunestykket 4 **tar ikke gjenvalg**

Styremedlem: **Inger-Lise Oen Hellesund Sæle** oppnevnt av Vestbo

Styremedlem: Ove Andersen Brunestykke 4. ikke på valg

1 kandidat i borettslaget. har meldt sin interesse som nytt styremedlem for en 2 års periode.

Mika Meidell Helleveien 230. se fotnote 1

Varamedlem: Kjersti Øksnes Brunestykket 4. **tar ikke gjenvalg for 1 år**

Varamedlem: Anne Elise Olsen Helleveien 230 **tar gjenvalg for 1 år**

Varamedlem: Jan H Larsen Brunestykket 4 **tar gjenvalg for 1 år**

1 kandidat i borettslaget. har meldt sin interesse som nytt varamedlem for en 1 års periode.

Lasse Bjørkhaug Brunestykke 4. se note 2

Valgkomiteen

Valerik Haugen Helleveien 230 **tar ikke gjenvalg for 1 år**

Alice Myking Brunestykket 4 **tar ikke gjenvalg for 1 år**

2 kandidat i borettslaget. har meldt sin interesse som ny valgkomite for en 1 års periode.

Målfrid Hatteland Brunestykket 2

Kjersti Øksnes Brunestykket 4

**Valgkomiteen oppfordrer alle medlemmene som ikke har anledning til å stille på
Generalforsamlingen, til å vurdere å bruke fullmakten til å avgi sin stemme.**

Valgkomiteen

Valerik Haugen

Alice Myking



Note 1

Valg kandidat til styremedlem Mika Meidell

Mitt navn er Mika, jeg er 28 år og arbeider som psykolog. Jeg har erfaring fra tillitsverv, styreverv og er svært motivert for å bli styremedlem i borettslaget. Jeg har gode IT-kunnskaper og vil veldig gjerne bidra til en positiv utvikling for oss.

Note 2

Valg kandidat til varamedlem Lasse Bjørkhaug

Presentasjon av meg som eventuelt medlem av styret i borettslaget.

Viser til forslag fra min samboer Solveig H Aase.

Vi flyttet til borettslaget i fjor og mener vi er kommet til et veldrevet borettslag. Jeg har medlemskap i Vestbo. Mine ambisjoner i forhold til styreverv er allminnelig interesse for godt naboskap og god forvaltning av felles verdier såvel ute, som inne.

Jeg har ikke erfaring fra borettslagsstyrer fra før, men har lang erfaring fra forvaltning av viktige eiendommer, senest som direktør for Stiftelsen Bryggen.

Gjennom 30 år har jeg også på frivillig grunnlag deltatt i styret for Johan Langes legat som eier Langegården på Fjøsanger og store deler av Løvstakken.

Min faglige bakgrunn er sivilarkitekt der jeg har hatt bred erfaring fra ulike typer prosjekter.

Jeg er født i 1944, så jeg representerer neppe foryngelse til styret, men pensjonistrollen gir jo tidsmessige fordeler med tanke på frivillig arbeid. Helsen min er god.

Med min utdannelse og erfaring håper jeg å kunne delta i styret på en konstruktiv måte.

Med vennlig hilsen

Lasse Bjørkhaug

Sivilarkitekt Lasse Bjørkhaug

Brunestykket 4

5039 Bergen

GENERALFORSAMLING 2022– HJEMMESIDE

Jeg vil fremme forslag om at det opprettes en hjemmeside for Helleneset Borettslag.

Aktuelle firma som tilbyr tjenester med å lage hjemmeside for borettslag kontaktes for å undersøke pris og betingelser.

Hjemmesiden kan deles inn i en del som er tilgjengelig for offentligheten og en privat del som kun er tilgjengelig for beboerne med innlogging med brukernavn og passord.

Hjemmesiden kan for eksempel inneholde elementer som:

Informasjon om borettslaget

Informasjon fra styret

Kontaktinformasjon

Styret

Vaktmester

Generalforsamling

Varsling, innkalling og møteprotokoller

Dokumenter

Husordensregler

Vedtekter

Beboerguide

Parkering

Lading av elbil

Nøkkelsystem

Postkasser

Porttelefon

Benyttelse av vaskeri

Vask av fellesarealer

Avtale om bredbånd og TV

HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Avfallshåndtering

Dyrehold

Forum

Spørsmål og forslag til styret fra beboere

Spørsmål og svar vises for alle beboere

Jan Halvorsen

Andel 84

Helleneset Borettslag.

Borettslaget består av 160 leiligheter av ulike størrelser. Alle er utstyrt med radiatorer - 80 leiligheter har 1 ovn, - 40 har 2 ovner og 40 har 3 ovner.

Alle var utstyrt med målereså forbruk kunne avleses og ble gjort opp for en gang i året.

Andre ordninger ble prøvd, for det viste seg at målerne kunne manipuleres. brøkmåling er heller ikke uprøvd men blitt sabotert av forskjellige styre.

I 2008 ble det godkjent innføring av brøkmåling - dette saboterte styret glatt. Ting ble holdt skjult. Fyringsutgiftene forsvant fra budsjettene.

Har etterlyst fyringsutgifter i flere år uten resultat - inntil i 2021. da fikk jeg endelig en utskrift som viste at jeg hadde rett angående urettferdighet.

Tar vi utgangspunkt i f.eks. år 2020, viser det følgende :

Et forbruk på kr. 1023.000,-

delt på 280 ovner. svarer til kr. 3653,57 pr. ovn. Altså:

1 ovn kr. 3653,57

2 ovner 7307,14

3 ovner 10960,71

I 2020 betalte man kr. 6393,75 pr. leilighet, altså kr. 1023.000,- delt på 160.

Leilighetene med 1 ovn har altså betalt (kr. 6393,75 minus 3653,57 = kr. 2740,18 for mye.

Leilighet 2 og 3 har altså "understøttet" de andre leilighetene 1 og 4 med kr. 219.214,44 dette året.

Dette har altså pågått i åresvis og vi har betalt 100 tusenvis - ja millioner for mye opp gjennom årene.

Denne ordningen går styret inn for . Noen av styrets medlemmer profiterer på dette. Eller er det en annen agenda som holdes skjult. Jeg har mine mistanker.

Styrets arbeidsinstruks tilsier at norsk lov skal følges - ingen skal ha fordeler/ulempes og skal ellers styre til beboernes beste. Dette synes å være glemt.

Ordningen vi har i dag er satt i sene av vestbos representant. Styret er helt overkjørt. Skal ikke mye til. Vi vil ha en rettferdig behandling.

Hilsen Håkon Pettersen

Helleveien 230

Vedlagt følger
varmeregnskap.

Varmeregnskap.

. 16.04.2021 15:50

Svar alle

Til: Du

Viser til henvendelse og sender oversikt over varmeregnskap fra 2016.

2016

| | |
|-----------|--------------------------------------|
| Inntekter | kr 1 400 105 fra 01.01.16 - 30.06.17 |
| Kostnader | kr 446 867 |

2017

| | |
|-----------|------------------------------------|
| Inntekter | kr 158 160 fra 01.07.17 – 31.07.17 |
| Kostnader | kr 681 156 |

2018

| | |
|-----------|--------------|
| Inntekter | kr 316 320 |
| Kostnader | kr 1 119 062 |

2019

| | |
|-----------|------------|
| Inntekter | kr 316 320 |
| Kostnader | kr 859 418 |

2020

| | |
|-----------|--------------|
| Inntekter | kr 316 320 |
| Kostnader | kr 1 023 371 |

Innkrevning ble lagt på en annen konto fra Juli -17

Mvh Sissel Urdal

Styremedlem

Styret i Helleneset Borettslag



Tilbud fra

Elaway

- En satsning av Hafslund Eco og Eviny

Vi har gleden av å levere et tilbud på komplett ladeanlegg til Helleneset Borettslag

Tilbudet er kun gyldig til: 31.05.2022
Etter denne dato må tilbudet må revideres



Informasjon om vårt tilbud

Vi har gleden av å kunne tilby Helleneset Borettslag et tilbud på et komplett og fremtidsrettet ladeanlegg.

For å oppsummere tilbudet kort vil vi understreke følgende fordeler for både boligselskapet og beboere:

- ✓ Ingen bindingstid
- ✓ 24/7 kundeservice
- ✓ Administrasjonsfritt for styret
- ✓ Rettferdig pris – betal kun for faktisk forbruk
- ✓ Fleksibel leie/eie løsning for boligselskapet
 - ✓ Fakturering av ladekunde
 - ✓ Overvåkning og vedlikehold
- ✓ Egen boligportal for beboere som ønsker tilgang til lading

Videre følger

1. Tilbud
2. Informasjon om tilbud
3. Implementering
4. Om Elaway
5. Vilkår



Tilbud til boligselskapet

Et ferdigstilt og fremtidsrettet ladeanlegg i Helleneset Borettslag har en verdi av

131 294 kroner.

Boligselskapet kan velge om dere ønsker å leie eller eie infrastrukturen selv.

Uansett hva dere velger vil Elaway ta seg av hele prosessen – fra installasjon til drift, vedlikehold og overvåkning av anlegget.

Vi gjør det også administrasjonsfritt for styret ved å ta hånd om alt fra kundeservice til fakturering.

Vi bygger anleggene våre etter noen elementære prinsipper:

Kvalitet

Sikkerhet

Fremtidsrettet

Dimensjonering

Dynamisk lastbalansering

Kostnadseffektivt

Fleksibelt



Tilbud til boligselskapet

Antall felles parkeringsplasser:

21

Antall ladestasjoner fra start:

15

Alle priser er inkludert i vårt tilbud og inkl. mva

Leie av infrastruktur

Ved leie av ladeanlegget vil boligselskapet betale en månedlig leiepris per boenhet som dekker felles infrastruktur for ladeanlegget.

Boligselskapet kan når som helst kjøpe ut ladeanlegget. Ladeanlegget har en verdi på: 131 294 kr og skrives ned med 5% årlig.

- Ingen investeringskostnad
- Vedlikeholdsfritt for boligselskapet
- Investeringsfri oppgradering av ladeanlegget

Månedslie infrastruktur per boenhet

12 kr per måned per boenhet

Månedslie infrastruktur for boligselskapet

1920 kr per måned for boligselskapet

Kjøp av infrastruktur

Ved kjøp av ladeanlegg vil ditt boligselskap ta hele investeringskostnaden for nytt ladeanlegg. Ved å eie infrastrukturen kan man søke støtte fra kommunen.

Boligselskapet dekker investeringen i ladeanlegg: **131 294** kr.

- Boligselskapet eier infrastrukturen
- Boligselskapet betaler selv for alle vedlikeholdskostnader av ladeanlegget
- Elaway drifter ladeanlegget

Totalpris

131 294 kroner

Informasjon om tilbudet

Tilbudet er utarbeidet sammen med installatør fra SAS Elektroservice og vi legger frem følgende løsning for å sikre et ladeanlegg som hensyntar både dagens og fremtidens behov.

Vi implementerer 3 Zaptec ladestasjoner som er installert fra før og installerer i første omgang 12 nye ladestasjoner. Det vil da være 15 ladestasjoner tilgjengelig for beboerne. Etterhvert som behovet øker vil vi kunne øke til totalt 21 ladestasjoner uten ekstra kostnad for borettslaget. Leie av ladestasjoner betales gjennom ladeabonnementet til beboerne. Ladestasjoner regnes ikke som en del av infrastrukturen. Zaptec APM følger med uten ekstra kostnad.



Tilbud for beboere

Vi ønsker å gjøre det både enkelt og rettferdig for beboere som ønsker tilgang til lading.

Dette gjør vi ved å lage en boligportal hvor beboere enkelt kan bestille sitt ladeabonnement.

I tillegg skal alle få slippe å gjette sitt gjennomsnittlige ladebehov – hos Elaway betaler man helt enkelt for det forbruket man har hver måned.

Pris for forbruk følger Nordpool spotpris. Elaway tar hånd om fakturering månedlig, kundeservice og vedlikehold. Det er ingen bindingstid for beboere.

Alle priser er inkl. mva.

Ladeabonnement

Beboer som vil ha tilgang til lading betaler et fast månedlig beløp til Elaway. Faktisk strømbruk kommer i tillegg.

Etableringskostnad: 0 kr.

- Ingen investeringskostnad
- Vedlikeholdsfritt for beboer
- Kostnadsfritt bytte av lader ved feil eller hvis den blir utdatert i avtaleperioden

Ladeabonnement:

79 kr per måned

Slik installerer vi våre ladeanlegg



Om ladestasjonen

Zaptec Pro

- Opp til 22kW ladehastighet
- Full kontroll på ladestasjon fra app
- Utviklet og produsert i Norge
- 5 års garanti



En smart og effektiv ladestasjon for større parkeringsplasser i borettslag og sameier, bedrifter og nybygg. Zaptec Pro er en oppgradering av markedets smarteste og mest fleksible ladestasjon! Intelligent ladeløsning som kombinerer ypperste maskinvare, avansert programvare som kjøres på selve ladestasjonen, og er tilkoblet en skyløsning for avanserte konfigurasjoner, overvåkning og avanserte algoritmer. Løsningen er fremtidsrettet ettersom nye funksjoner leveres gjennom programvareoppdateringer til ladestasjonen fra skyløsningen.

Zaptec Pro kommer nå i en enda mer robust finish med selvlukkende lokk. Oppgradert med 4G som sikrer en sømløs kommunikasjon mellom ladestasjonene til enhver tid. Med 4G i ladestasjonen kan du få en rimeligere installasjon av ladesystemet uten bruk av ekstra nettverkløsninger.

Zaptec Pro har nå støtte for Plug & Charge (ISO15118) slik at du i fremtiden kan få en enda raskere ladeopplevelse når bilene kan kommunisere direkte med ladestasjonen.

Aksepter, signer og la ekspertene ta resten av jobben

På vegne av Helleneset Borettslag (org.nr. 946 443 158) godkjenner jeg tilbudets innhold og omfang, og bestiller herved ladeanlegg fra Elaway (org.nr. 999 060 285)

Kryss av for ønsket løsning

Leie av infrastruktur

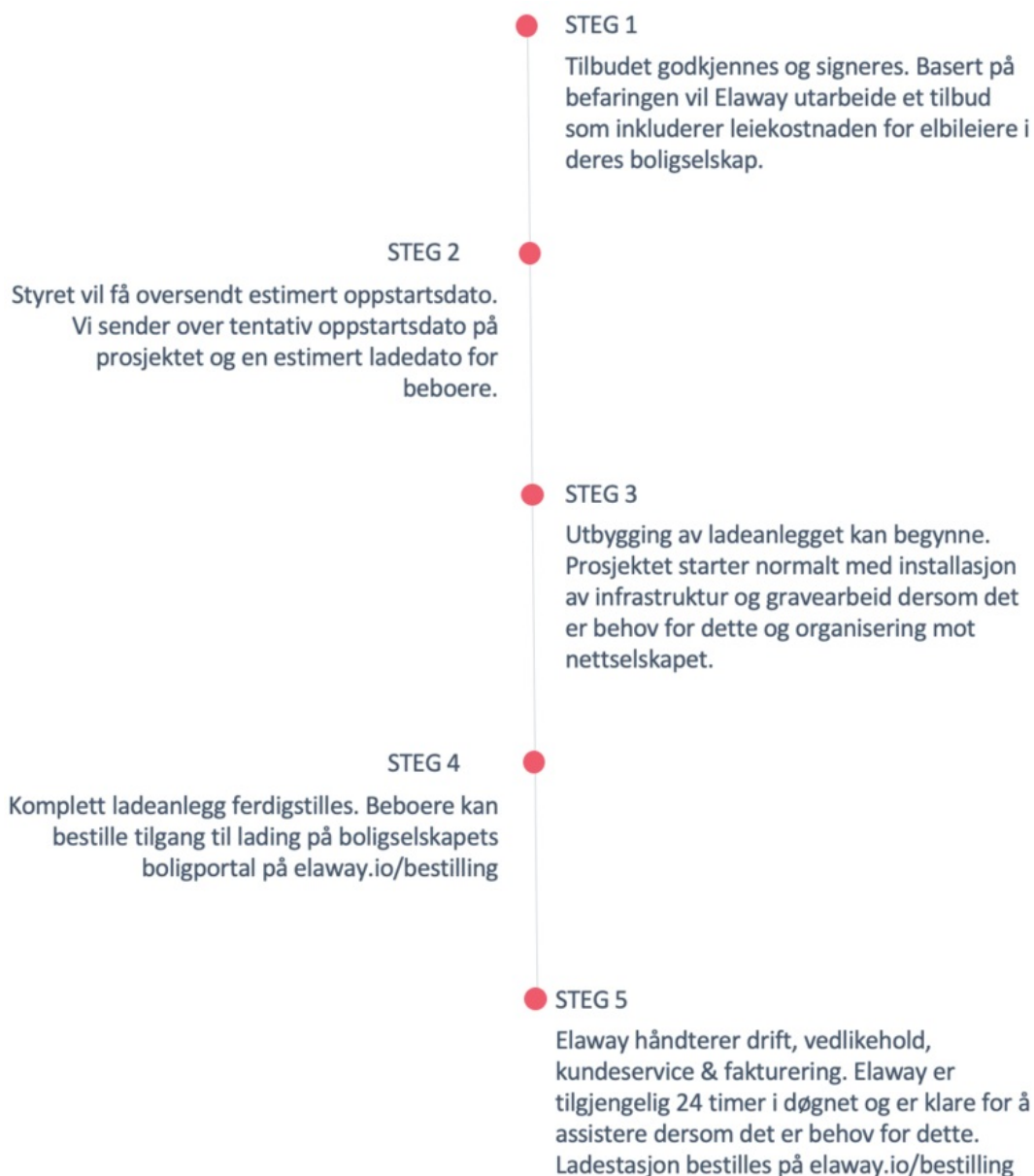
Kjøp av infrastruktur



Veien videre

Tiden det tar å ferdigstille et ladeanlegg med elbilladere til hele borettslaget avhenger av hvor stort anlegget er, hvilke type anlegget det er, og om anlegget krever graving og tilførsel av mer strøm. Her er stegene fra signert kontrakt til ferdigstilt ladeanlegg.

Gjennomsnittlig leveransetid på våre prosjekter er 19 uker.





Noen av våre referanser

Kontakt gjerne en av våre referanser om du har noen spørsmål. Flere referanser oppgis gjerne ved forespørsel.



Robin Pedersen
Tlf: 948 52 544
styreleder@hilton1.no

Hilton 1 borettslag

- ” Det har vært en bra prosess fra start til slutt! Elaway var med på et informasjonsmøte i borettslaget, og vi bestemte oss ganske raskt for å gå for løsningen blant andre tilbydere. ette var grunnet tryggheten i firmaet og deres modell der Ladeklar tar hele investeringen. Fra arbeidet begynte til anlegget var ferdig, tok det 14 dager og vi fikk det akkurat slik vi ønsket det.



Monica Gunnerød
Tlf: 99 28 89 89
monica@sykehusapotekene.no

Boligsameiet Brendsvolltunet 3

- ” Etter å ha innhentet mange tilbud, var det kun Elaway som klarte å gi oss en god oversikt over hva dette kom til å innebære for borettslaget. Det ble tydelig hva vi skulle forholde oss til, og i tillegg var prisen lavest av alle andre tilbydere.



Homan Randarzan
Tlf: 917 22 913
randarzan@hotmail.com

Sameiet kjørbokollen garasjeanlegg

- ” Elaway og ZAPTEC har løst vår største utfordring. Vi ønsket oss en ladeløsning, men var ikke klare for å ta kostnaden med ny infrastruktur. Både styret og beboere er veldig fornøyde med installasjonsprosessen og produktet.



Elaway – Et initiativ av Eviny og Hafslund Eco

Eviny og Hafslund Eco har startet flere initiativer for å bidra til at overgangen til en helelektrisk morgendag skjer fortere. Et av disse initiativene er Elaway. Elaway har med andre ord med seg solid erfaring og kompetanse om distribusjon av elektrisitet, energisystemer, elektrifisering og fornybar energi. Elaway har som oppgave å tilrettelegge for morgendagens elektriske samfunn ved å bygge ut ladeløsninger for boligselskap, nybygg, næring og offentlig i både Norge og Europa.

Elaway ønsker å gjøre lading så enkelt som mulig og tar derfor alt ansvar for prosjektering og installasjon, finansiering, administrasjon og drift av ladeanlegg til elbil



Vi lover fem ting som sikrer deg markedets enkleste ladeløsning:

- ✓ Enkle vilkår og kontrakter og selvsagt ingen skjulte kostnader
- ✓ Nå oss når som helst – førsteklasses kundeservice 24 timer i døgnet
 - ✓ Konkurransedyktige priser
- ✓ En løsning som alltid er oppdatert på det siste innen ladeteknologi
- ✓ Langsiktige og trygge rammer med to av landets største kraftkonsern i ryggen

ALMINNELIGE VILKÅR FOR LEVERING AV LADETJENESTER

1. Innledning

1.1 Disse alminnelige vilkårene (de "**Alminnelige Vilkårene**") gjelder for (i) leveranse og installasjon av ladeanlegg for elektriske kjøretøy med tilhørende komponenter og infrastruktur til parkeringsanlegg ("**Ladeanlegget**"), samt for (ii) drift, vedlikehold og administrasjon av Ladeanlegget, herunder kostnadsfordeling for lading av elektriske kjøretøy gjennom Ladeanlegget ("**Tjenesten**").

1.2 De Alminnelige Vilkårene utfyller tilbudet ("**Tilbudet**") gitt av Elaway AS ("**Elaway**") til eier av parkeringsanlegget ("**Kunden**"), som inneholder nærmere detaljer om eierskap og leveransen av Ladeanlegget og Tjenesten.

1.3 Med mindre noe annet følger av Tilbudet, må brukere som ønsker å benytte Ladeanlegget hos Kunden ("**Bruker**" eller "**Brukerne**") inngå en separat avtale med Elaway for tilgang til Ladeanlegget.

1.4 Avtaleforholdet ("**Avtalen**") mellom Elaway og Kunden består av Tilbudet og de Alminnelige Vilkårene, samt eventuelle avtaler om tilleggstjenester inngått mellom Elaway og Kunden. Avtalen inngås ved at Kunden skriftlig aksepterer Tilbudet, hvor også de Alminnelige Vilkår aksepteres. Ved motstrid mellom Tilbudet og de Alminnelige Vilkårene, har Tilbudet forrang.

2. Ladeanlegget

2.1 Ladeanlegget er beskrevet i Tilbudet. Elaway skal installere Ladeanlegget i henhold til Avtalen.

2.2 Kunden skal gi Elaway og Elaways underleverandører nødvendig tilgang til Kundens parkeringsanlegg og elektriske anlegg for installasjon, drift og vedlikehold av Ladeanlegget.

2.3 Kunden er innforstått med at etablering av Ladeanlegget vil kunne medføre anleggs- og installasjonsarbeid, og aksepterer at dette kan medføre støy og andre ulemper. Elaway skal, så langt det lar seg gjøre, utføre arbeidet på en måte som ikke medfører uforholdsmessig støy eller andre ulemper for Kunden eller de enkelte Brukerne. Verken Kunden eller Brukerne kan kreve erstatning for de ulemper anleggs- og installasjonsarbeidene medfører.

2.4 Elaway skal ha rett til å koble seg på tilknytningspunktet for Ladeanlegget for å montere egen måler, og skal ha rett til automatisk og fortløpende å motta målerdata fra Ladeanlegget.

2.5 Elaway skal ha rett til å kontrollere Ladeanlegget, inkludert Ladeanleggets målere, og ved behov kreve nødvendig justering av Ladeanlegget og/eller målerne. 1.

3. Eierskap og ansvar

3.1 Kunden har, i henhold til Tilbudet, muligheten til enten å leie eller å kjøpe Ladeanlegget.

3.2 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget, er Elaway eier, bærer den finansielle risikoen for (inkludert risikoen for feil og skader) og har full rådighet over Ladeanlegget. Elaway har rett til å tinglyse (i) eierskapet til Ladeanlegget, (ii) en rett til å ha Ladeanlegget stående på Kundens eiendom, og (iii) en rett til adkomst til Ladeanlegget, som heftelser på Kunden eiendom og Kunden skal medvirke til dette.

3.3 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget vil Kunden være eier av og bære den finansielle risikoen for Ladeanlegget fra og med tidspunktet Ladeanlegget er ferdig installert og kjøpesummen er betalt. Elaway skal gi Kunden varsel når Ladeanlegget er ferdig installert. Kundens rådighet over Ladeanlegget er begrenset av Elaways rettigheter og forpliktelser etter denne Avtalen.

3.4 Uavhengig av eierskap, er Kunden ansvarlig for søknader og nødvendige offentlige og private godkjenninger knyttet til tiltak for etablering av Ladeanlegget på Kundens eiendom, og for at Ladeanlegget benyttes i tråd med til enhver tid gjeldende retningslinjer, regelverk og Kundens vedtekter. Kunden har ansvar for å sikre Ladeanlegget mot ytre skader og hærverk.

3.5 Kunden plikter å forsikre Ladeanlegget mot skader, brann, tyveri mv. Kunden skal foreta alle rimelige tiltak for å sikre at eventuelle skader eller andre forhold som potensielt kan bli dekket av forsikringsordningen blir meldt inn til forsikringselskaper og forsøkt dekket av forsikringen.

4. Rett til å kjøpe ladeanlegget

4.1 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget har Kunden en rett til å kjøpe ut Ladeanlegget til markedspris i henhold til vilkår spesifisert i Tilbudet og i dette punkt 3.5.

4.2 Markedsprisen skal ta utgangspunkt i opprinnelig verdi for Ladeanlegget ("Opprinnelig Verdi") som angitt i Tilbudet (tilsvarer prisen som Kunden betaler dersom Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget ved signering av Tilbudet), men skal justeres på bakgrunn av (i) Ladeanleggets fallende verdi grunnet slit og elde, (ii) Ladeanleggets fallende verdi grunnet utviklingen av tilsvarende varer i markedet med ny teknologi, som kan gjøre Ladeanlegget teknologisk utdatert og/eller mindre attraktivt i annenhåndsmarkedet, og (iii) risiko for manglende tilgang til deler og utstyr som er nødvendig for å vedlikeholde eller bruke Ladeanlegget over tid. Uavhengig av markedsprisen, og eventuelle justeringer gjort i samsvar med dette punkt 4, skal prisen på Ladeanlegget ikke under noen omstendigheter være lavere enn 30 % av Opprinnelig Verdi.

4.3 Ved fastsettelsen av markedsprisen i samsvar med punkt 4.2, skal justering av Opprinnelig Verdi for slike forhold som nevnt i underpunktene (i) – (iii) i punkt 4.2 gjøres etter et fast mønster med en nedjustering på 5 % av Opprinnelig Verdi per år fra og med tidspunktet for inngåelsen av Avtalen.

4.4 Dersom Elaway gjør investeringer på Ladeanlegget før Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget vil prisen som Kunden må betale i henhold til dette punkt 4 øke tilsvarende verdien på investeringene på investeringstidspunktet, nedskrevet fra investeringstidspunktet slik beskrevet i dette punkt 4.

5. Drift og vedlikehold

5.1 Elaway er ansvarlig for driften av Ladeanlegget når Ladeanlegget er ferdig installert og satt i drift.

5.2 Elaway er ansvarlig for periodisk vedlikehold, inkludert kontroller, av Ladeanlegget.

5.3 Kostnader tilknyttet drift og ordinært vedlikehold er omfattet Tjenesten.

6. Bruk av underleverandører

6.1 Elaway står fritt til å benytte seg av underleverandører til å oppfylle sine forpliktelser etter Avtalen.

7. Tilgang til tjenesten

7.1 Elaway kan helt eller delvis, midlertidig eller permanent, stenge Kundens tilgang til Tjenesten umiddelbart og uten forutgående varsel dersom offentlige myndigheter krever dette eller det etter Elaways skjønn anses nødvendig av tekniske, driftsmessige, vedlikeholdsmessige, regulatoriske eller andre saklige grunner. Elaway skal så langt det er praktisk mulig sende Kunden et varsel i forkant av nedstengingen. Dersom grunnene for nedstengingen er midlertidige, kan nedstengingen vare så lenge de ovennevnte grunner foreligger. Ved midlertidig nedstenging skal Elaway likevel foreta rimelige tiltak for at nedstengingen ikke skal vare lenger enn praktisk nødvendig.

7.2 Elaway har rett til å stenge Kundens tilgang til Tjenesten dersom Kunden ikke har betalt utestående beløp innen én (1) måned etter at Kunden har mottatt skriftlig varsel om stenging, eller dersom Kunden opptrer i strid med Avtalen eller gjeldende retningslinjer/regelverk for Tjenesten. Gjenåpning av Tjenesten forutsetter at alle utestående forpliktelser er betalt, og gjenåpning av Tjenesten kan medføre et gebyr. Elaway kan ikke holdes ansvarlig for tap eller kostnader som Kunden måtte bli påført som følge av nevnte tiltak.

8. Pris og prisendring

8.1 Prisen for Ladeanlegget (kjøp eller leie) og Tjenesten følger av Tilbudet.

8.2 Prisen for eventuell leie av Ladeanlegget og for Tjenesten kan endres med tre (3) måneders skriftlig varsel. Skriftlig varsel er ikke nødvendig ved årlig endring i henhold til årlig økning i konsumprisindeksen.

9. Fakturering og betaling

9.1 Dersom Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget, fakturerer Elaway Kunden for Ladeanleggets fulle kostnad etter at anlegget er ferdig installert i henhold til Tilbudet. Dersom Kunden velger å leie Ladeanlegget, fakturerer Elaway Kunden løpende for leie av Ladeanlegget. Elaway fakturerer i tillegg Kunden løpende for Tjenesten.

9.2 Fakturering og betaling følger Elaways til enhver tid gjeldende faktureringsrutiner, med mindre noe annet følger av Tilbudet.

9.3 Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om rente ved forsinket betaling, samt purregebyr og omkostninger etter inkassolovgivningen.

9.4 Dersom Kunden er uenig i utsendt faktura må Kunden sende inn klage til Elaway innen rimelig tid, og senest innen betalingsfristens utløp.

10. Mangler og reklamasjon

10.1 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget må Kunden melde fra om feil eller mangler ved Ladeanlegget til Elaway innen rimelig tid etter at feilen eller mangelen ble, eller burde ha blitt, oppdaget, og senest innen ett (1) år etter at Ladeanlegget var ferdig installert.

10.2 Kunden må melde fra om feil eller mangler ved Tjenesten til Elaway innen rimelig tid etter at feilen eller mangelen ble, eller burde ha blitt, oppdaget, og senest innen tre (3) måneder at Tjenesten ble levert.

10.3 Elaway er ikke ansvarlig for feil eller mangler som skyldes forhold som Kunden, Brukerne eller andre tredjeparter har ansvaret eller risikoen for.

10.4 Elaways ansvar for feil eller mangler ved Ladeanlegget eller Tjenesten er begrenset til kostnadene for nødvendig utbedring av slike feil eller mangler.

11. Erstatning

11.1 Ved brudd på denne Avtalen kan Elaway bare holdes erstatningsansvarlig for Kundens tap, dersom tapet er forvoldt fordi Elaway har opptrådt uaktsomt.

11.2 Kunden plikter å gjøre de tiltak som rimeligvis kan forventes for å begrense sitt tap. Dersom Kunden har medvirket til skaden eller tapet, eller unnlatt å begrense skaden eller tapet, skal Elaways ansvar settes ned eller falle bort. Det samme gjelder dersom Kunden ikke i rimelig utstrekning har latt være å fjerne eller minske risikoen for skade.

11.3 Elaway sitt erstatningsansvar er begrenset til Kundens direkte tap, og Elaway kan ikke holdes ansvarlig for Kundens indirekte tap eller konsekvenstap, herunder skader på andre gjenstander, tapte inntekter og tap av kontrakter.

11.4 Kunden kan ikke kreve erstattet tap som skyldes feil eller mangler ved utstyr som eies av Kunden eller tap som skyldes Kundens bruk av Tjenesten. Elaway er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av handlinger foretatt av tredjeparter, eksempelvis hærverk.

11.5 Elaway har ikke brutt en forpliktelse i Avtalen, og er i slike tilfeller heller ikke erstatningsansvarlig overfor Kunden, dersom manglende oppfyllelse av Avtalen skyldes en hindring utenfor Elaways kontroll, som Elaway ikke med rimelighet kan ventes å avverge følgene av.

11.6 Elaway sitt erstatningsansvar er i alle tilfeller begrenset oppad til det årlige beløpet Kunden betaler for Tjenesten.

12. Eksklusivitet

12.1 Elaway skal i avtaletiden være Kundens eneste og eksklusive leverandør av ladetjenester til parkeringsanlegg/parkeringsplasser på lokasjonen angitt i Tilbudet. Elaway har rett til å terminere avtalen med umiddelbar virkning dersom Kunden inngår avtale med en annen leverandør av ladetjenester til parkeringsanlegg/parkeringsplasser.

13. Sjekk av kundens finansielle situasjon

13.1 Elaway inngår avtale med Kunden under forutsetning av at Kunden til enhver tid er betalingsdyktig. Kunden aksepterer at Elaway kan innhente kredittvurdering av Kunden dersom Elaway anser det nødvendig

14. Avtalens varighet

14.1 Avtalen er gyldig fra og med Kundens signering av Tilbudet, og frem til Avtalen sies opp eller termineres i henhold til de Alminnelige Vilkårerne.

14.2 Avtalen kan sies opp skriftlig av hver av partene med tre (3) måneders skriftlig varsel, regnet fra første dag i påfølgende måned etter den måneden oppsigelsen fant sted.

14.3 Begge parter kan heve Avtalen:

- (a) dersom den annen part har misligholdt Avtalen vesentlig, såfremt misligholdet ikke er utbedret innen 30 dager etter den hevende part har sendt skriftlig varsel om heving; og
- (b) med umiddelbar virkning dersom den annen part går konkurs eller blir insolvent.

14.4 Ved oppsigelse av Avtalen plikter Kunden å kjøpe Ladeanlegget til markedspris (som beregnet i samsvar med punkt 4 over).

14.5 Kostnader tilknyttet eventuell nedmontering og flytting av Ladeanlegget mv. skal ved en oppsigelse eller heving initiert av Kunden dekkes av Kunden.

15. Personvern og taushetsplikt

15.1 Informasjon om hvordan Elaway behandler personopplysninger er tilgjengelig via Elaways personvernerklæring: <https://elaway.io/personvernerklaring/>.

15.2 Partene skal ikke videreformidle opplysninger de har mottatt fra den annen part, med mindre informasjonen allerede er offentlig, det foreligger samtykke, hjemmel i lov eller forskrift gitt med hjemmel i lov, eller som ledd i betalingsinnkreving mv. hvor det foreligger saklig grunn.

16. Endringer av tjenesten og alminnelige vilkår og betingelser

16.1 Elaway forbeholder seg retten til å foreta endringer i Tjenesten og Tjenestens tekniske spesifikasjoner, samt de Alminnelige Vilkårene og øvrige betingelser for levering av Tjenesten. Elaway skal varsle om eventuelle endringer med minst tre (3) måneders skriftlig varsel.

16.2 Oppdateringer, oppgraderinger og programrettelser som er nødvendig for drift av Tjenesten, regnes ikke som endringer etter dette punkt.

17. Overdragelse

17.1 Elaway kan fritt overdra Avtalen.

17.2 Dersom Kunden ønsker å overdra Avtalen krever dette skriftlig samtykke fra Elaway. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

18. Lovvalg og tvister

18.1 Avtalen er underlagt norsk rett.

18.2 Tvister vedrørende Avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom partene ikke kommer til enighet, kan saken bringes inn for de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.



Vi gjør lading enkelt

Deltakere

ELAWAY 999 060 285 Norge

Signert med E-signere

Martin Strømmen
martin.strommen@elaway.io

24.05.2022 14:03:06 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post

HELLENESSET BORETTSLAG 946 443 158 Norge

Signert med E-signere

Ove Dybvik Andersen
Styremedlem
odaa78@yahoo.no
+4798873785

24.05.2022 13:56:31 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post

HELLENESSET BORETTSLAG 946 443 158 Norge

Signert med E-signere

Kjell Kåre Pedersen
Styreleder
kjellkaarepedersen@outlook.com
+4792631446

24.05.2022 13:57:59 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post

ALMINNELIGE VILKÅR FOR LEVERING AV LADETJENESTER

1. Innledning

1.1 Disse alminnelige vilkårene (de "**Alminnelige Vilkårene**") gjelder for (i) leveranse og installasjon av ladeanlegg for elektriske kjøretøy med tilhørende komponenter og infrastruktur til parkeringsanlegg ("**Ladeanlegget**"), samt for (ii) drift, vedlikehold og administrasjon av Ladeanlegget, herunder kostnadsfordeling for lading av elektriske kjøretøy gjennom Ladeanlegget ("**Tjenesten**").

1.2 De Alminnelige Vilkårene utfyller tilbudet ("**Tilbudet**") gitt av Elaway AS ("**Elaway**") til eier av parkeringsanlegget ("**Kunden**"), som inneholder nærmere detaljer om eierskap og leveransen av Ladeanlegget og Tjenesten.

1.3 Med mindre noe annet følger av Tilbudet, må brukere som ønsker å benytte Ladeanlegget hos Kunden ("**Bruker**" eller "**Brukerne**") inngå en separat avtale med Elaway for tilgang til Ladeanlegget.

1.4 Avtaleforholdet ("**Avtalen**") mellom Elaway og Kunden består av Tilbudet og de Alminnelige Vilkårene, samt eventuelle avtaler om tilleggstjenester inngått mellom Elaway og Kunden. Avtalen inngås ved at Kunden skriftlig aksepterer Tilbudet, hvor også de Alminnelige Vilkår aksepteres. Ved motstrid mellom Tilbudet og de Alminnelige Vilkårene, har Tilbudet forrang.

2. Ladeanlegget

2.1 Ladeanlegget er beskrevet i Tilbudet. Elaway skal installere Ladeanlegget i henhold til Avtalen.

2.2 Kunden skal gi Elaway og Elaways underleverandører nødvendig tilgang til Kundens parkeringsanlegg og elektriske anlegg for installasjon, drift og vedlikehold av Ladeanlegget.

2.3 Kunden er innforstått med at etablering av Ladeanlegget vil kunne medføre anleggs- og installasjonsarbeid, og aksepterer at dette kan medføre støy og andre ulemper. Elaway skal, så langt det lar seg gjøre, utføre arbeidet på en måte som ikke medfører uforholdsmessig støy eller andre ulemper for Kunden eller de enkelte Brukerne. Verken Kunden eller Brukerne kan kreve erstatning for de ulemper anleggs- og installasjonsarbeidene medfører.

2.4 Elaway skal ha rett til å koble seg på tilknytningspunktet for Ladeanlegget for å montere egen måler, og skal ha rett til automatisk og fortløpende å motta målerdata fra Ladeanlegget.

2.5 Elaway skal ha rett til å kontrollere Ladeanlegget, inkludert Ladeanleggets målere, og ved behov kreve nødvendig justering av Ladeanlegget og/eller målerne. 1.

3. Eierskap og ansvar

3.1 Kunden har, i henhold til Tilbudet, muligheten til enten å leie eller å kjøpe Ladeanlegget.

3.2 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget, er Elaway eier, bærer den finansielle risiko for (inkludert risikoen for feil og skader) og har full rådighet over Ladeanlegget. Elaway har rett til å tinglyse (i) eierskapet til Ladeanlegget, (ii) en rett til å ha Ladeanlegget stående på Kundens eiendom, og (iii) en rett til adkomst til Ladeanlegget, som heftelser på Kunden eiendom og Kunden skal medvirke til dette.

3.3 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget vil Kunden være eier av og bære den finansielle risikoen for Ladeanlegget fra og med tidspunktet Ladeanlegget er ferdig installert og kjøpesummen er betalt. Elaway skal gi Kunden varsel når Ladeanlegget er ferdig installert. Kundens rådighet over Ladeanlegget er begrenset av Elaways rettigheter og forpliktelser etter denne Avtalen.

3.4 Uavhengig av eierskap, er Kunden ansvarlig for søknader og nødvendige offentlige og private godkjenninger knyttet til tiltak for etablering av Ladeanlegget på Kundens eiendom, og for at Ladeanlegget benyttes i tråd med til enhver tid gjeldende retningslinjer, regelverk og Kundens vedtekter. Kunden har ansvar for å sikre Ladeanlegget mot ytre skader og hærverk.

3.5 Kunden plikter å forsikre Ladeanlegget mot skader, brann, tyveri mv. Kunden skal foreta alle rimelige tiltak for å sikre at eventuelle skader eller andre forhold som potensielt kan bli dekket av forsikringsordningen blir meldt inn til forsikringselskaper og forsøkt dekket av forsikringen.

4. Rett til å kjøpe ladeanlegget

4.1 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget har Kunden en rett til å kjøpe ut Ladeanlegget til markedspris i henhold til vilkår spesifisert i Tilbudet og i dette punkt 3.5.

4.2 Markedsprisen skal ta utgangspunkt i opprinnelig verdi for Ladeanlegget ("Opprinnelig Verdi") som angitt i Tilbudet (tilsvarer prisen som Kunden betaler dersom Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget ved signering av Tilbudet), men skal justeres på bakgrunn av (i) Ladeanleggets fallende verdi grunnet slit og elde, (ii) Ladeanleggets fallende verdi grunnet utviklingen av tilsvarende varer i markedet med ny teknologi, som kan gjøre Ladeanlegget teknologisk utdatert og/eller mindre attraktivt i annenhåndsmarkedet, og (iii) risiko for manglende tilgang til deler og utstyr som er nødvendig for å vedlikeholde eller bruke Ladeanlegget over tid. Uavhengig av markedsprisen, og eventuelle justeringer gjort i samsvar med dette punkt 4, skal prisen på Ladeanlegget ikke under noen omstendigheter være lavere enn 30 % av Opprinnelig Verdi.

4.3 Ved fastsettelsen av markedsprisen i samsvar med punkt 4.2, skal justering av Opprinnelig Verdi for slike forhold som nevnt i underpunktene (i) – (iii) i punkt 4.2 gjøres etter et fast mønster med en nedjustering på 5 % av Opprinnelig Verdi per år fra og med tidspunktet for inngåelsen av Avtalen.

4.4 Dersom Elaway gjør investeringer på Ladeanlegget før Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget vil prisen som Kunden må betale i henhold til dette punkt 4 øke tilsvarende verdien på investeringene på investeringstidspunktet, nedskrevet fra investeringstidspunktet slik beskrevet i dette punkt 4.

5. Drift og vedlikehold

5.1 Elaway er ansvarlig for driften av Ladeanlegget når Ladeanlegget er ferdig installert og satt i drift.

5.2 Elaway er ansvarlig for periodisk vedlikehold, inkludert kontroller, av Ladeanlegget.

5.3 Kostnader tilknyttet drift og ordinært vedlikehold er omfattet Tjenesten.

6. Bruk av underleverandører

6.1 Elaway står fritt til å benytte seg av underleverandører til å oppfylle sine forpliktelser etter Avtalen.

7. Tilgang til tjenesten

7.1 Elaway kan helt eller delvis, midlertidig eller permanent, stenge Kundens tilgang til Tjenesten umiddelbart og uten forutgående varsel dersom offentlige myndigheter krever dette eller det etter Elaways skjønn anses nødvendig av tekniske, driftsmessige, vedlikeholdsmessige, regulatoriske eller andre saklige grunner. Elaway skal så langt det er praktisk mulig sende Kunden et varsel i forkant av nedstengingen. Dersom grunnene for nedstengingen er midlertidige, kan nedstengingen vare så lenge de ovennevnte grunner foreligger. Ved midlertidig nedstenging skal Elaway likevel foreta rimelige tiltak for at nedstengingen ikke skal vare lenger enn praktisk nødvendig.

7.2 Elaway har rett til å stenge Kundens tilgang til Tjenesten dersom Kunden ikke har betalt utestående beløp innen én (1) måned etter at Kunden har mottatt skriftlig varsel om stenging, eller dersom Kunden opptre i strid med Avtalen eller gjeldende retningslinjer/regelverk for Tjenesten. Gjenåpning av Tjenesten forutsetter at alle utestående forpliktelser er betalt, og gjenåpning av Tjenesten kan medføre et gebyr. Elaway kan ikke holdes ansvarlig for tap eller kostnader som Kunden måtte bli påført som følge av nevnte tiltak.

8. Pris og prisendring

8.1 Prisen for Ladeanlegget (kjøp eller leie) og Tjenesten følger av Tilbudet.

8.2 Prisen for eventuell leie av Ladeanlegget og for Tjenesten kan endres med tre (3) måneders skriftlig varsel. Skriftlig varsel er ikke nødvendig ved årlig endring i henhold til årlig økning i konsumprisindeksen.

9. Fakturering og betaling

9.1 Dersom Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget, fakturerer Elaway Kunden for Ladeanleggets fulle kostnad etter at anlegget er ferdig installert i henhold til Tilbudet. Dersom Kunden velger å leie Ladeanlegget, fakturerer Elaway Kunden løpende for leie av Ladeanlegget. Elaway fakturerer i tillegg Kunden løpende for Tjenesten.

9.2 Fakturering og betaling følger Elaways til enhver tid gjeldende faktureringsrutiner, med mindre noe annet følger av Tilbudet.

9.3 Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om rente ved forsinket betaling, samt purregebyr og omkostninger etter inkassolovgivningen.

9.4 Dersom Kunden er uenig i utsendt faktura må Kunden sende inn klage til Elaway innen rimelig tid, og senest innen betalingsfristens utløp.

10. Mangler og reklamasjon

10.1 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget må Kunden melde fra om feil eller mangler ved Ladeanlegget til Elaway innen rimelig tid etter at feilen eller mangelen ble, eller burde ha blitt, oppdaget, og senest innen ett (1) år etter at Ladeanlegget var ferdig installert.

10.2 Kunden må melde fra om feil eller mangler ved Tjenesten til Elaway innen rimelig tid etter at feilen eller mangelen ble, eller burde ha blitt, oppdaget, og senest innen tre (3) måneder at Tjenesten ble levert.

10.3 Elaway er ikke ansvarlig for feil eller mangler som skyldes forhold som Kunden, Brukerne eller andre tredjeparter har ansvaret eller risikoen for.

10.4 Elaways ansvar for feil eller mangler ved Ladeanlegget eller Tjenesten er begrenset til kostnadene for nødvendig utbedring av slike feil eller mangler.

11. Erstatning

11.1 Ved brudd på denne Avtalen kan Elaway bare holdes erstatningsansvarlig for Kundens tap, dersom tapet er forvoldt fordi Elaway har opptrådt uaktsomt.

11.2 Kunden plikter å gjøre de tiltak som rimeligvis kan forventes for å begrense sitt tap. Dersom Kunden har medvirket til skaden eller tapet, eller unnlatt å begrense skaden eller tapet, skal Elaways ansvar settes ned eller falle bort. Det samme gjelder dersom Kunden ikke i rimelig utstrekning har latt være å fjerne eller minske risikoen for skade.

11.3 Elaway sitt erstatningsansvar er begrenset til Kundens direkte tap, og Elaway kan ikke holdes ansvarlig for Kundens indirekte tap eller konsekvenstap, herunder skader på andre gjenstander, tapte inntekter og tap av kontrakter.

11.4 Kunden kan ikke kreve erstattet tap som skyldes feil eller mangler ved utstyr som eies av Kunden eller tap som skyldes Kundens bruk av Tjenesten. Elaway er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av handlinger foretatt av tredjeparter, eksempelvis hærverk.

11.5 Elaway har ikke brutt en forpliktelse i Avtalen, og er i slike tilfeller heller ikke erstatningsansvarlig overfor Kunden, dersom manglende oppfyllelse av Avtalen skyldes en hindring utenfor Elaways kontroll, som Elaway ikke med rimelighet kan ventes å avverge følgene av.

11.6 Elaway sitt erstatningsansvar er i alle tilfeller begrenset oppad til det årlige beløpet Kunden betaler for Tjenesten.

12. Eksklusivitet

12.1 Elaway skal i avtaletiden være Kundens eneste og eksklusive leverandør av ladetjenester til parkeringsanlegg/parkeringsplasser på lokasjonen angitt i Tilbudet. Elaway har rett til å terminere avtalen med umiddelbar virkning dersom Kunden inngår avtale med en annen leverandør av ladetjenester til parkeringsanlegg/parkeringsplasser.

13. Sjekk av kundens finansielle situasjon

13.1 Elaway inngår avtale med Kunden under forutsetning av at Kunden til enhver tid er betalingsdyktig. Kunden aksepterer at Elaway kan innhente kredittvurdering av Kunden dersom Elaway anser det nødvendig

14. Avtalens varighet

14.1 Avtalen er gyldig fra og med Kundens signering av Tilbudet, og frem til Avtalen sies opp eller termineres i henhold til de Alminnelige Vilkårene.

14.2 Avtalen kan sies opp skriftlig av hver av partene med tre (3) måneders skriftlig varsel, regnet fra første dag i påfølgende måned etter den måneden oppsigelsen fant sted.

14.3 Begge parter kan heve Avtalen:

- (a) dersom den annen part har misligholdt Avtalen vesentlig, såfremt misligholdet ikke er utbedret innen 30 dager etter den hevende part har sendt skriftlig varsel om heving; og
- (b) med umiddelbar virkning dersom den annen part går konkurs eller blir insolvent.

14.4 Ved oppsigelse av Avtalen plikter Kunden å kjøpe Ladeanlegget til markedspris (som beregnet i samsvar med punkt 4 over).

14.5 Kostnader tilknyttet eventuell nedmontering og flytting av Ladeanlegget mv. skal ved en oppsigelse eller heving initiert av Kunden dekkes av Kunden.

15. Personvern og taushetsplikt

15.1 Informasjon om hvordan Elaway behandler personopplysninger er tilgjengelig via Elaways personvernerklæring: <https://elaway.io/personvernerklaring/>.

15.2 Partene skal ikke videreformidle opplysninger de har mottatt fra den annen part, med mindre informasjonen allerede er offentlig, det foreligger samtykke, hjemmel i lov eller forskrift gitt med hjemmel i lov, eller som ledd i betalingsinnkreving mv. hvor det foreligger saklig grunn.

16. Endringer av tjenesten og alminnelige vilkår og betingelser

16.1 Elaway forbeholder seg retten til å foreta endringer i Tjenesten og Tjenestens tekniske spesifikasjoner, samt de Alminnelige Vilkårene og øvrige betingelser for levering av Tjenesten. Elaway skal varsle om eventuelle endringer med minst tre (3) måneders skriftlig varsel.

16.2 Oppdateringer, oppgraderinger og programrettelser som er nødvendig for drift av Tjenesten, regnes ikke som endringer etter dette punkt.

17. Overdragelse

17.1 Elaway kan fritt overdra Avtalen.

17.2 Dersom Kunden ønsker å overdra Avtalen krever dette skriftlig samtykke fra Elaway. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

18. Lovvalg og tvister

18.1 Avtalen er underlagt norsk rett.

18.2 Tvister vedrørende Avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom partene ikke kommer til enighet, kan saken bringes inn for de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.



Vi gjør lading enkelt

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle

Fra: Jarle Hamre Ottesen

Sendt: 2022-02-25T20:26:31+01:00

Til: hellenesetborettslag@gmail.com

Kopi:

Emne: Hei - etterlysning

Hei

Nå har det vært tatt opp flere år på rad vedrørende oppgradering av ladekapasiteten for EL biler i borettslaget. Det er nesten hver eneste dag noen som trenger strøm som ikke får det, eller som må legge mye energi ned for å få ladet elbilen for å komme seg på jobb dagen etter.

Her etterlyses det litt tilbakemelding fra styret; konkret tilbakemelding hvordan dette arbeidet går.

Det er lite elbileiere blant de som sitter i styret, men styret er valgt for å representere hele borettslaget. Det er derfor forventet at styret jobber for borettslagets behov; samt at styre følger med i tiden.

Borettslaget har svært stor andel av elbiler; tilbud og etterspørsel etter lading er sprengt for flere år siden. Daglig må beboere sende melding ut til alle elbileiere for å få folk til å flytte bil fra ladeplass (gjerne før man er ferdig ladet). Bare i kveld er det 3 stk som står i kø for å lade bilene sine.

Dette skaper frustrasjon og mistriivsel i borettslaget. Jeg mener dette må få en lagt høyere prioritet fra styret! Utad kan det virke som at andre bagatellmessige saker får langt større prioritet fra styret.

Har snakket med flere elbileiere i borettslaget; behovet er stort. Det er behov for at informasjon fra styret.

Hilsen

Jarle Ottesen.

Rapport til Styre i Helleneset Borettslag

Fra arbeidsgruppen oppnevnt etter vedtak på generalforsamlingen den 4.11.2021,- sak 4 Endring av disponering av fellesarealer.

Arbeidsgruppe fikk i oppgave å ta en gjennomgang av fellesarealer i alle blokkene og komme med innspill til styret. Hensikten med arbeidet er å kunne omdisponere deler av fellesarealene til det beste for andelshaverne. Det er 60 år siden blokkene ble bygget, og behovene forandrer seg over tid.

Gruppen konstituerte seg i mars og består av; Kjersti Øksnes, leder av gruppen og vara til styret, Lasse Bjørkhaug, Brunestykket 4, Valerik Haugen, Helleveien 230, Einar Marthinussen og Målfrid Hatteland, Brunestykket 2.

Vi startet arbeidet med 2 befaringer i fellesarealene i alle blokkene. Den siste befaringen ble gjort sammen med styreleder og vaktmester.

Kort oppsummert er arealsituasjonen slik:

Hver blokk har en vaskekjeller – tørkerom i inngangsetasje på ca 80 m² – tilsammen 240 m² på alle blokkene. På loftet er det tilsvarende tørkefasiliteter.

Arbeidsgruppen mener det er store muligheter for å effektivisere bruken av vaskeriene ved modernisering og dermed få frigjort areal til andre formål. Foreløpig fremmer ikke gruppen forslag på hvordan dette bør gjøres.

Videre er det relativt store arealer samlet for tekniske funksjoner, arealer for lagring av forbruksvarer for drift, og areal til disposisjon for innleide håndverksfirma.

Borettslaget har også styrerom og base for vaktmester.

Oversikt over arealene utenom vaskeri:

Brunestykket 2:

Styrerom 18 m²

Tekniske rom, lager 46 m²

Videre har bygget varmesentral – må være uforandret.

Helleveien 230:

Vaktmesterkontor 11 m²

Verksted for vaktmester 18 m²

Base for innleide firma 33 m²

Teknisk rom under
inngangsetasje ca 18 m²

Brunestykket 4:

Tekniske rom - lager 32 m²

Arbeidsgruppen mener det må være mulig å frigjøre arealer for andre formål ved en mer hensiktsmessig bruk av arealene.

Arbeidsgruppen ønsker å gå videre med arbeidet og komme med konkrete forslag til alternativ bruk av lokalene med kostnadsoverslag. Foreløpig setter vi bare opp en liste over aktuell bruk av deler av fellesarealene:

- Utvidet plass til sykkelparkering også med plass til barnevogner mm
- Areal til disposisjon for beboerne til møteaktivitet, sosiale sammenkomster og annen aktivitet. Dette er helt vanlig i de fleste borettslag
- Rom til mer dugnadspreget aktivitet som verksted, reparasjon av sykler osv.
- Trimrom

På vegne av styret

Kjersti Øksnes, Lasse Bjørkhaug, Valerik Haugen, Einar Marthinussen og Målfrid Hatteland

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Helleneset Borettslag, avholdt torsdag 09.06.2022 kl. 19:00 i Biskopshavn Kirke, etter skriftlig innkalling datert 25.05.2022.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall fremmøtte andelseiere inkl. fremlagte fullmakter.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte 28.
I tillegg ble det fremlagt 5 fullmakter
Til sammen 33 stemmer.

Fra styret møtte: Leder, Kjell Kåre Pedersen
Styremedlem, Ove Dybvik Andersen
Styremedlem, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Varamedlem, Jan Harry Larsen
Varamedlem, Anne Elise Olsen
Varamedlem, Kjersti Grimstad Øksnes

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden tas til godkjenning.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vestbos representant i styret, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle, ble foreslått som møteleder.

Vedtak:

Møteleder var Inger-Lise Oen Hellesund Sæle.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble valgt: Inger-Lise Oen Hellesund Sæle

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

I tillegg til møteleder må det velges en andelseier til å undertegne protokollen.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Jostein Kallekleiv valgt.

1.6 Evt. valg av tellekorps

Det ble foreslått valgt et tellekorps bestående av to personer.

Vedtak:

Som tellekorps ble valgt:

Målfrid Hatteland og Lasse Bjørkhaug.

2. Årsberetning fra styret for året 2021

Årsberetning for 2021 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen. Årsberetningen ble gjennomgått av styret og det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2021/Revisjonsberetning

Regnskapet for 2021 skal godkjennes og revisors beretning tas til etterretning. Regnskapet ble gjennomgått av styret og det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:

Regnskapet for 2021 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Generalforsamling avgjør godtgjørelse til styret for foregående styreperiode. Styret foreslår at honoraret settet til kr. 225.000,- Det ble ikke fremmet andre forslag til honorar.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 225.000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Kjell Kåre Pedersen er innstilt gjenvalgt av valgkomiteen for 2 nye år.

Vedtak:

Kjell Kåre Pedersen ble valgt som styreleder for 2 år. Valget ble gjort ved akklamasjon.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Tina Tveit ønsker ikke gjenvalg. Det må derfor velges et nytt styremedlem for 2 år. Valgkomiteen har innstilt Mika Meidell valgt som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Mika Meidell ble valgt som styremedlem for 2 år. Valget ble gjort ved akklamasjon.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene velges for 1 år. Anne Elise Olsen og Jan Larsen ønsker gjenvalg, mens Kjersti Grimstad Øksnes stiller ikke til gjenvalg. Valgkomiteen har derfor innstilt Lasse Bjørkhaug valgt som nytt varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Anne Elise Olsen velges som varamedlem for 1 år

Jan Harry Olsen velges som varamedlem for 1 år

Lasse Bjørkhaug velges som varamedlem for 1 år

5.4 Styrets sammensetning etter valget**Vedtak:**

Etter valget består styret av

Kjell Kåre Pedersen styreleder valgt for 2 år i 2022

Ove Dybvik Andersen styremedlem valgt for 2 år i 2021

Mika Meidell styremedlem valgt for 2 år i 2022

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle styremedlem oppnevnt av Vestbo

Anne Elise Olsen varamedlem valgt for 1 år i 2022

Jan Harry Larsen varamedlem valgt for 1 år i 2022

Lasse Bjørkhaug varamedlem valgt for 1 år i 2022

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteens medlemmer velges hvert år. Nåværende medlemmer Valerik Haugen og Alice Myking ønsker ikke gjenvalg. Målfrid Hatteland og Kjersti Grimstad Øksnes er derfor foreslått som nye kandidater til valgkomiteen.

Vedtak:

Følgende ble valgt som valgkomite for 1 år:

Målfrid Hatteland

Kjersti Grimstad Øksnes

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." Det kan derfor velges 2 delegerte med 2 varadelegater.

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Alice Myking

Ove Dybvik Andersen

Det ble ikke valgt varadelegater.

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet.

7.1 Opprettelse av hjemmeside for borettslaget - forslag fremmet av Jan Halvorsen

Det er fremmet forslag om at det opprettes en hjemmeside for Helleneset Borettslag hvor relevant informasjon fra styret, vedtekter/husordensregler o.l, kontaktinformasjon og annet kan deles med beboere.

Forslaget i sin helhet ligger vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.2 Varmeregnskap - Sak fra Håkon Pettersen

Håkon Pettersen har fremmet sak til generalforsamlingen vedrørende varmeregnskap hvor det rettes kritikk og anklager mot styret i forhold til hvordan fordelingen av kostnader knyttet til radiatorvarme har vært gjort.

Sak fra Håkon Pettersen ligger vedlagt.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering og anmoder styret om å utrede saken, herunder kostnader knyttet til installasjon/drift av individuell måling sett opp mot eventuelle besparelser som fremlegges for generalforsamlingen ved neste ordinære generalforsamling.

7.3 Utvidelse av ladestasjoner - sak fra Jarle Ottesen

Jarle Ottesen har meldt inn sak om økning av antall ladeplasser i borettslaget. Styret har allerede inngått avtale med Elaway om utvidelse av antall ladeplasser, samt drift av ladestasjonene, i borettslaget.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

7.4 Antall biler som kan parkere på lagets p-plass - forslag fra Jarle Ottesen

Jarle Ottesen fremmet forslag om at husordensreglenes bestemmelse om at det bare kan parkere 1 bil per leilighet på lagets parkeringsplass avskaffes. Styret informerte generalforsamlingen om bakgrunnen for at det ble innført begrensninger på antall kjøretøy som kan parkere på lagets parkering, herunder at det vil sikre en mest mulig rettferdig fordeling av de plassene som er disponible.

Vedtak:

Husordensreglenes bestemmelse om at det bare er tillatt med 1 bil per boenhet på borettslagets parkering opprettholdes. Vedtaket ble gjort med alminnelig flertall.

7.5 Disponering av fellesarealer - orientering fra arbeidsgruppe

Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling at det skulle settes ned en arbeidsgruppe som skulle se på eventuell omdisponering og bruk av lagets fellesarealer.

Gruppen har bestått av Kjersti Grimstad Øksnes, Lasse Bjørkhaug, Valerik Haugen, Einar Marthinussen og Målfrid Hatteland som har utarbeidet en rapport og oversikt over arealene. Rapporten er vedlagt innkallingen og ble gjennomgått av arbeidsgruppens leder, Kjersti Grimstad Øksnes. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål og komme med innspill til videre arbeid.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Generalforsamlingen ble etter dette hevet.

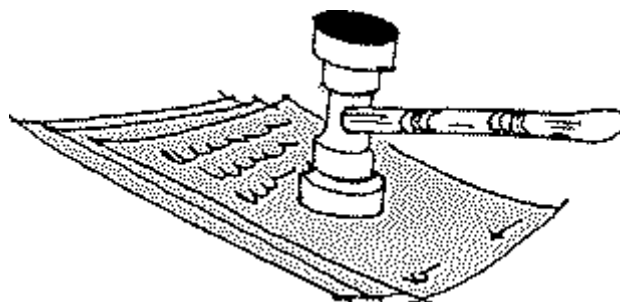
Protokoll for Helleneset Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|-----------------------------------|------------|
| Møteleder | Inger-Lise Hellesund Sæle (sign.) | 10.06.2022 |
| Protokollvitne | Jostein Kalleklev (sign.) | 10.06.2022 |



HUSORDENSREGLER FOR HELLENESSET BORETTSLAG

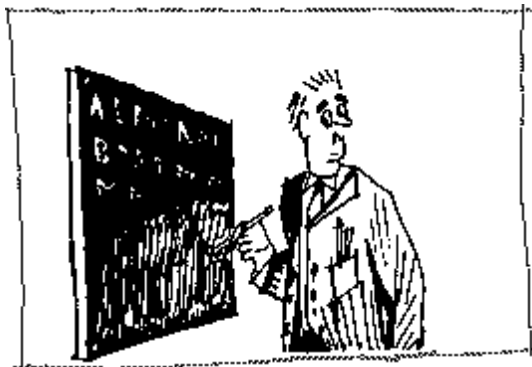


Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

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

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

Sist endret februar 2022



1. Alminnelige ordensregler

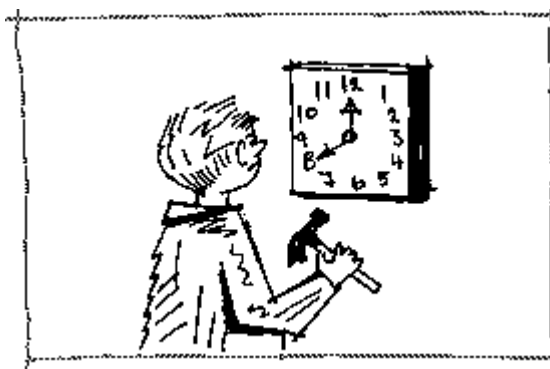
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Bestemmelsene i ordensreglene må overholdes for å skape et mest mulig trivelig miljø for borettslaget til hygge og glede for oss alle.

Ved omsetning av boliger ønsker ikke laget at det henges opp "til salgs" skilt i vinduene eller på fasaden.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 23.00-08.00. Søndager og andre helligdager skal det ikke utføres noe arbeid som uroer de øvrige beboerne.

Musikkøvelser, banking og mindre boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager og mellom kl. 08:00 og 16:00 på lørdager.

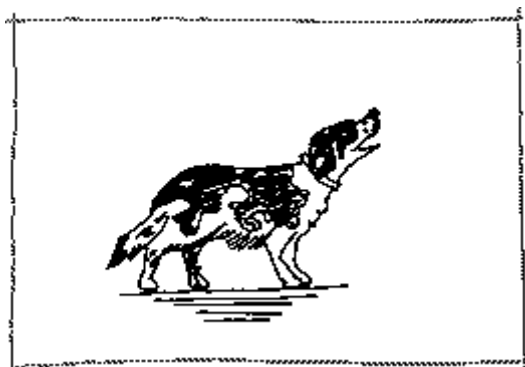


NB! Ved vesentlige endringer og rehabilitering av leiligheter eller oppussing av langvarig karakter, må dette skje på hverdager, mandag tom fredag innenfor tidsrommet kl.08:00 – 16:00.

Ved vesentlig endring av leilighet menes boring i betonggulv, (bad kjøkken) lettvegger som rives, eller nye vegger/tak som monteres med boremaskin. Dette arbeidet kan ikke utføres på lørdager, kun mandag-fredag kl. 08.00 – 16:00.

Den øvrige oppussing spikkring, maling, etc. kan utføres mandag-lørdag innenfor de angitte klokkeslett.

NB! Ved endring av leilighetene som medfører flytting av våtrom, kjøkken, inngrep i bærevegger/gulv (boring) eller felles installasjoner skal det fortsatt søkes styret/vaktmester, eventuelt bygningrådet om godkjenning.

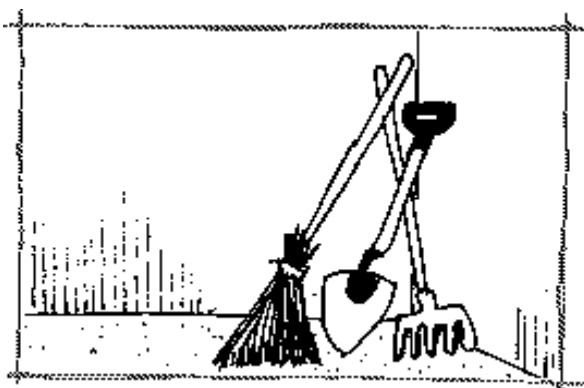
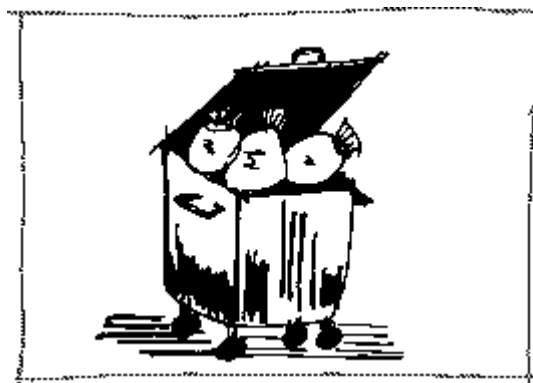


3. Regler for husdyrhold

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 fås hos styret.

4. Boss

Det er kun husholdningsavfall som skal kastes i bossjakten. Bosset må være forsvarlig pakket før det kastes i sjakten. Nedkast av boss bør unngås i tiden mellom kl 20.00 og kl 07:00. Det er egen container for papir i borettslaget.



5. Renhold/ brannfare/ oppbevaring

Tomme kartonger, flasker og lignende må ikke henges i vestibuler, bodganger eller mellomganger. Dette gjelder også alle typer møbler, samt klær og sko. Lufting må ikke foregå gjennom entredørene. Dørene til trappegangene skal etter pålegg fra Brannvesenet alltid være lukket. Barnevogner, sykler, ski og lignende må ikke henges i vestibuler, trappehus eller korridorer, men plasseres i rom som blir anvist til dette formål.

Det er innleid vaskebyrå til ukentlig vask av fellesganger og vestibuler.

NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.

6. Vaskerier og tørkeplasser

Bruk av vaskemaskiner / fellesvaskeri kan skje mellom kl 08:00 og kl 20:00 fra mandag tom fredag. Lørdag mellom kl 08:00 og kl 16:00.

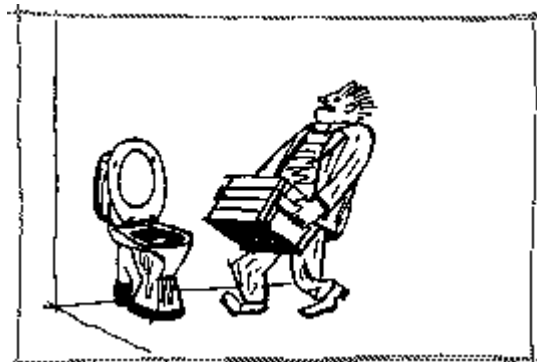
Instruks for bruk av fellesvaskeriet er slått opp i vaskeriene. **Instruks for vasketider og bruk av maskinene må følges nøye.** Utendørs tørkeplasser kan kun brukes til tørk av klesvask og til lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.

Tørking og lufting av tøy på altan er bare tillatt om tøyet henger så lavt at det ikke synes over altanbrystningen.

7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

Se punkt 11 vedr oppussing.





8. Bilplasser/ parkering

Det er ingen faste parkeringsplasser i borettslaget, men for å stoppe fremmedparkering skal nå alle biler som parkerer identifiseres.

Vi har i dag 94 parkeringsplasser inkl. 3 ladestasjoner, og 1 handikapp-plasser fordelt på 160 leiligheter. Det er kun biler med borettslagets parkeringsoblat som kan parkere på borettslagets eiendom. Parkeringsbevis må ligge synlig i bilen. Ulovlig parkerte biler *kan* bli borttauet på eiers regning.

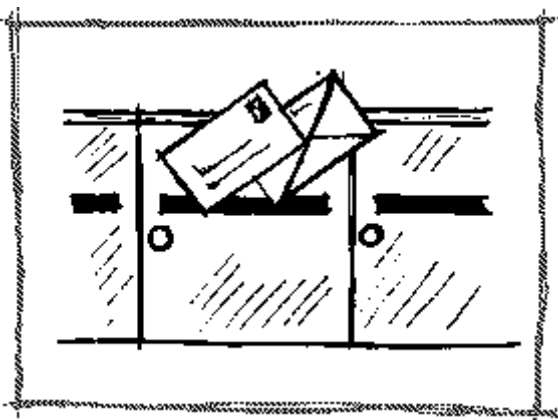
Det vil kun være mulig å parkere 1 kjøretøy per boenhet på borettslagets parkering, eventuelle flere kjøretøy må parkeres utenfor borettslagets eiendom. Gjestekort er forbeholdt gjester som er på besøk, ikke ytterligere kjøretøy som tilhører boenheten. Gjestekort kan kun benyttes 3 dager sammenhengende. Det følger 3 gjesteparkeringskort per boenhet. Andelseier har ansvar for at sine gjester parkerer innenfor borettslagets regler. Gjester vil ikke kunne benytte seg av ladeplassene i borettslaget. All parkering skal bare skje på de anviste p-plasser.

Uregistrerte kjøretøy, bobiler, varebiler, tyngre kjøretøy (lastebiler o.l), kjøretøy som overstiger lengde og bredde 490/190 cm og alle typer tilhenger skal ikke plasseres på parkeringsplassene.

All parkering foran inngangspartiene er forbudt, her skal være fri alle kjøretøy, (gjelder også firmabiler) gjelder alle dager/hele døgnet, dette grunnet tilgang for utrykningskjøretøy og bossbiler. Hurtig av og på lessing av bil er tillat. Andelseier har plikt for å melde dette til sine gjester, eller håndverker somer på besøk. Ulovlig parkering kan medføre borttauing for eiers regning. Dersom parkering foran inngangspartiene fører til ekstra utrykning for bossbiler vil gebyr for dette i sin helhet faktureres andelseier som er ansvarlig for den ulovlige parkeringen.

Styret vil foreta stikkprøver på all parkering.

Nye og nåværende andelseiere som ønsker å benytte seg av borettslagets parkering må levere inn utfylt parkeringsskjema til styret. Dette gjelder også ved endring av registreringsnr. på kjøretøy.



9. Meldinger og henvendelser

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

10. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig 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.



11. Oppussing av boligen

Det er ikke tillatt å montere ventilator/ mekaniske vifter til felleskanaler. Enhver endring av ventilasjonssystemet må søkes om til styret.

Det er heller ikke tillatt å gjøre endringer av installasjoner inne i veggene, for dette er felles for leilighetene over og under.

Alt arbeid innen rør/sanitær og elektrisk, skal utføres av autorisert fagpersoner.

Skifte av gulv

Om man legger nytt gulv, parkett eller lignende, skal det isoleres med trinnlydsplater eller annet alternativ med bedre kvalitet.

Oppussing bad. Sluker

Det er den enkelte beboers ansvar å tilse at sluk/bad er i forsvarlig stand, slik at lekkasjer unngås ref. vedtektenes pkt. 5-1. I forbindelse med at man legger nytt gulv på badet, er det pålagt at sluken skiftes. Ved skifte av sluk refunderer borettslaget inntil kr 5 000 pr sluk. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger og original faktura må vedlegges refusjonssøknaden.

12. Andre Bestemmelser

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 øvertse etasje i samsvar med vedtak gjort på ekstraordinær generalforsamling 4.november 2021. En forutsetning for at tillatelse gis er at markisene monteres i lyse og nøytrale grå- og beigefarger, at andelseier har alt vedlikeholdsansvar for markisene, samt at andelseier er erstatningsmessig ansvarlig for eventuell skade forårsaket av markisene. Andelseier har ansvar for å informere om vedlikeholds- og erstatningsansvaret ved eventuelt salg av boligen.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1783

Utlistet 04.04.2023

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, båndlegginger og 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.

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

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/bрукssameie), 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 |
|-----------|--------------|-----|-----------|------------------------|---------------|--------------|--------|
| 261366946 | Grunneiendom | 0 | Ja | 15325,1 m ² | Usikker | - | Ja |

Dekningsgrad

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 % |
| 11010000 | 30 | BERGENHUS. HELLEN - LØNBORG - BRUNESTYKKET | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 04.05.1959 | | < 0,1 % (0,0 m ²) |
| 11060000 | 30 | BERGENHUS. HELLENESET OG DELER AV ØVRE, MIDTRE OG NEDRE HELLEN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 22.04.1961 | | < 0,1 % (0,0 m ²) |

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivelse | 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 m ²) |

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|----------|--------------------|-----------------|------------------------|--------------|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H550_1 | Funksjonell strandsone | 1,0 % |

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
| 65270000 | KpFareSone | H310_2 | Faresone ras | 0,5 % |

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Type | Plannavn | Saksnr |
|--------------------------|------|--|---------------------------|
| 66300000 | 35 | BERGENHUS. GNR 168 BNR 298 MFL., ASPEDALEN | 202220530 |
| 7220000 | 30 | BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN | 190411500 |

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 |
| 168/286 | 139326466-1 | Underbygg | Kjede/atriumhus | Igangsettingstillatelse | 17.08.2021 | 202114082 |
| 168/286 | 300916492 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 17.08.2021 | 202114082 |

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 arealdel 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

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 begrensingslinje 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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.04.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0

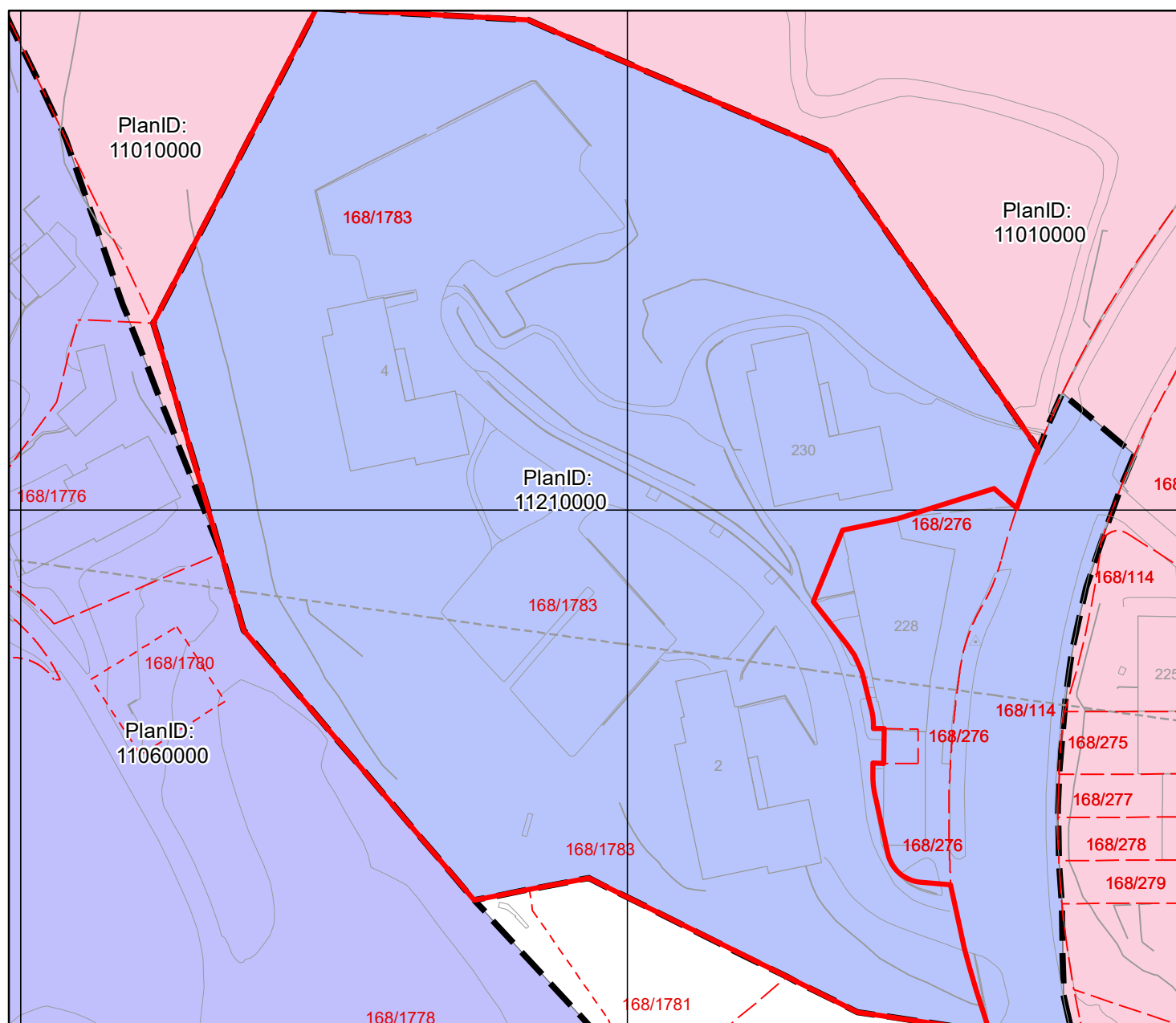
Adresse: Brunestykket 4 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11010000, 11060000, 11210000

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11210000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.04.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0

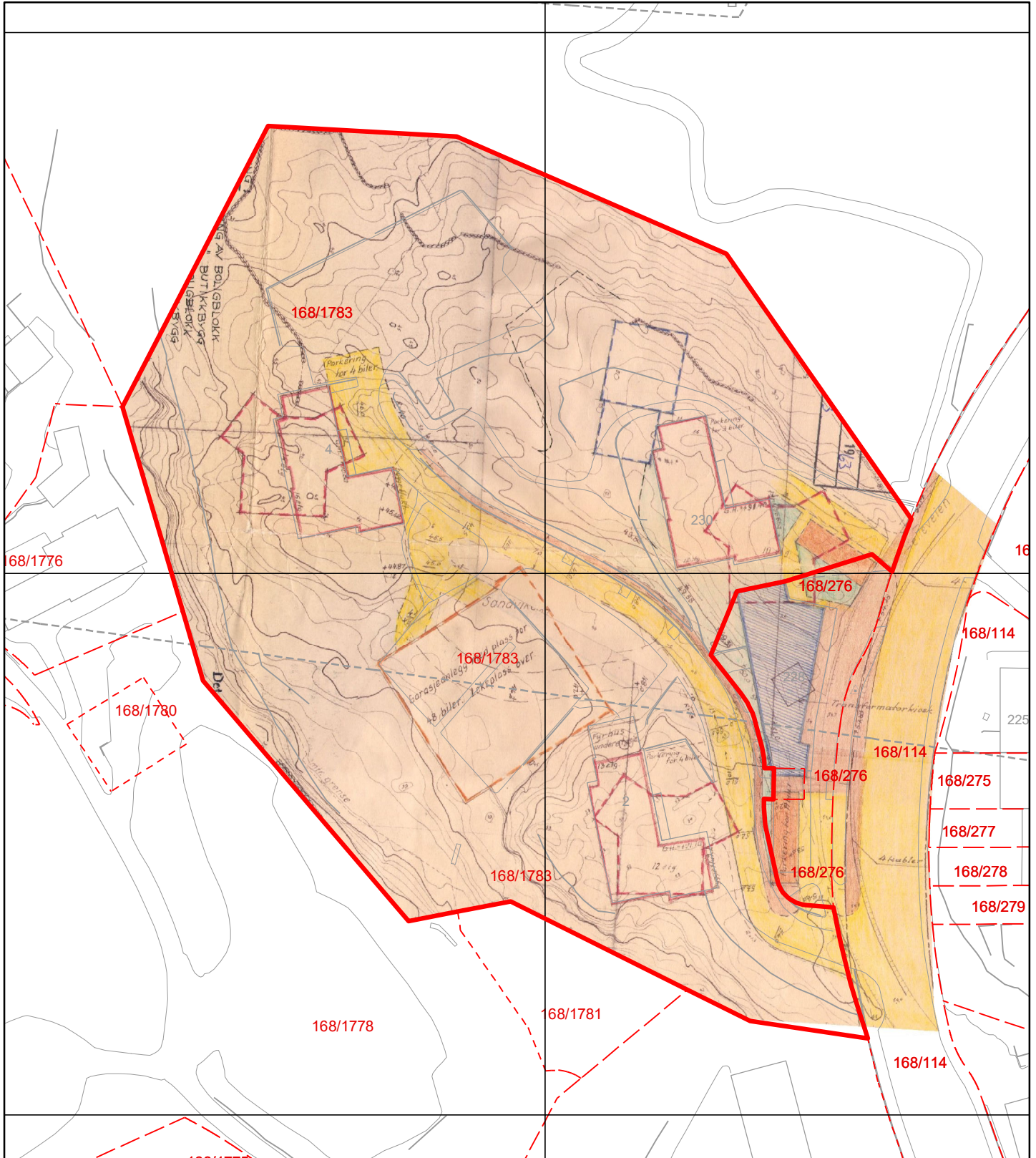
Adresse: Brunestykket 4 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering



X-22/98

KOMMUNBEREDET
04153 | 13 JUL 63
D.

BRUNESTYKKET. FORSLAG TIL ENDRET PLASERING AV BUTIKKBYGG.

MÅLESTOKK 1:500.

BYPLANSJEFEN I BERGEN 27. NOVEMBER 1962

OLAV NESSE.
(SIGN.)

BYPLAN I BERGEN
Jnr. 2209
62-13
Dato 20/7 1963
Bilag nr. 3/3

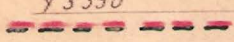



BERGEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
STRØMGATEN NR. 10
BYPLANKONTORETS J.-nr. S. 119
OPPMÅLINGSVESENETS J.-nr. S120119
59

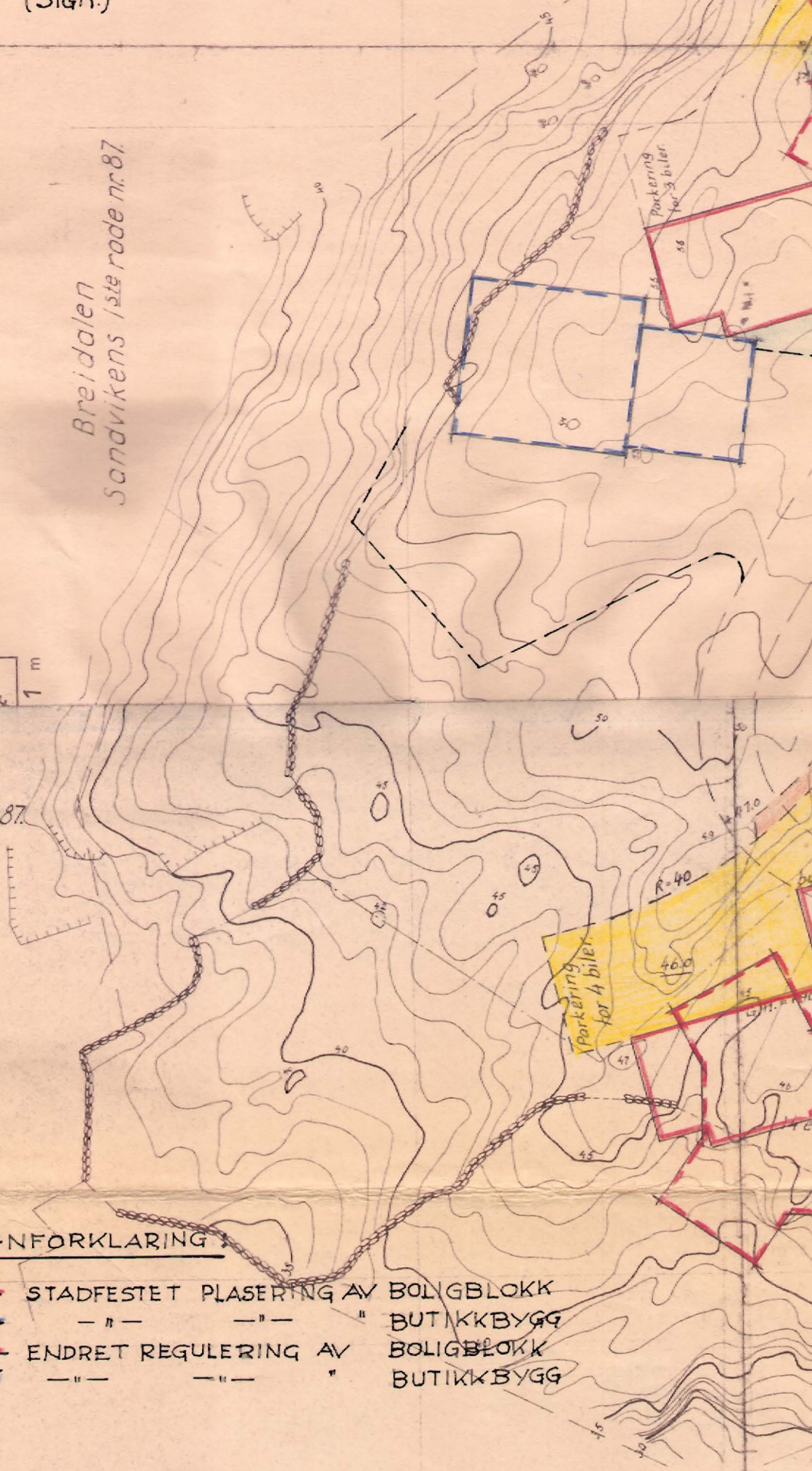
T OVER
NR. 1 OG 2
SANDVIKENS 1ste rode, NR. 87
REF. N.V. 84 1-k-o-p

Breidalen
Sandvikens 1ste rode nr. 87

Breidalen
Sandvikens 1ste rode nr. 87

TEGNFØRKLARING

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



0600



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.04.2023

Arealplan-ID: 65270000


Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0

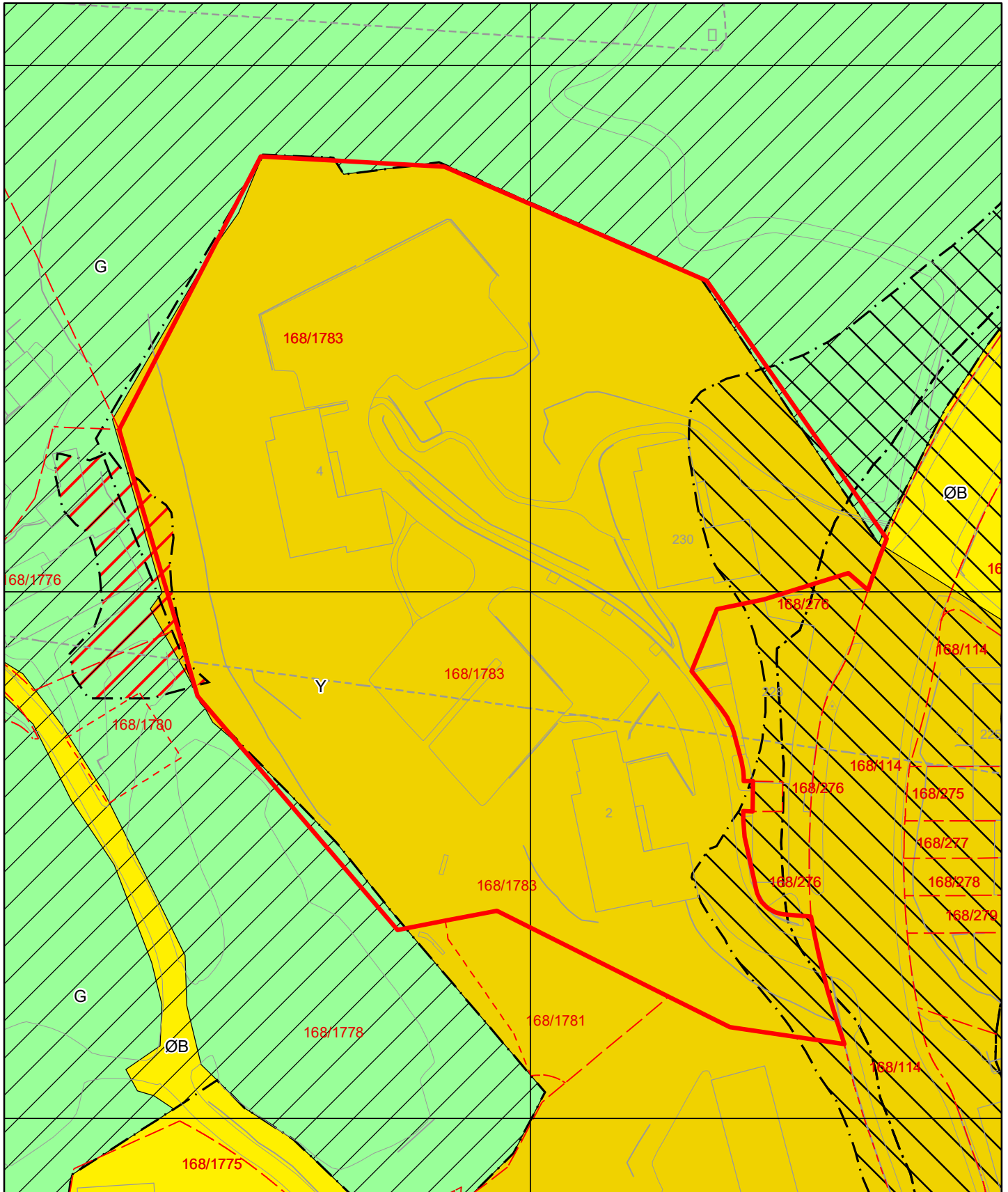
Adresse: Brunestykket 4 m.fl.

N











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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

| | | | |
|--|-----------------------|---|----------------------|
|  | Arealformålgrense | KPA2018 Arealformål | |
|  | Angitthensyn landskap |  | Ytre fortettingssone |
|  | Faresone |  | Øvrig byggesone |
|  | Støysone gul |  | Grønnstruktur |
|  | Støysone rød | | |