HELGEPLASSET 92

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vedtekter
Husordensregler
Årsberetning
Protokoll fra generalforsamling
Basiskart
Veistatuskart
Planinformasjon
Originale bygningstegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HELGEPLASSET 92

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 17.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Helgeplasset 92, 5148 FYLLINGSDALEN

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1974

GNR 26 BNR 220 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS HELGEPLASSET

Verdivurdert til

5 270 000

226 068	5 496 068	43 651
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	- m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Tomt					34,1 daa	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	5 885
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Helgeplasset 78 135 m² 1974 34,1 daa 3 sov	07.03.2025	5 500 000	**6 300 000**	185 661	6 485 661	**48 042**
2 Helgeplasset 122 127 m² 1974 34,1 daa 3 sov	23.05.2024	5 290 000	**5 500 000**	188 683	5 688 683	**44 793**
3 Helgeplasset 16 119 m² 1974 5 069 m² 3 sov	12.06.2025	5 690 000	**5 690 000**	183 672	5 873 672	**49 359**
4 Helgeplasset 72 126 m² 1974 34,1 daa 3 sov	24.01.2024	4 790 000	**5 100 000**	190 191	5 290 191	**41 986**
5 Helgeplasset 123 123 m² 1974 34,1 daa 2 sov	11.07.2025	5 390 000	**5 250 000**	228 145	5 478 145	**44 538**
6 Helgeplasset 84 124 m² 1974 34,1 daa 3 sov	08.07.2025	4 500 000	**4 810 000**	228 146	5 038 146	**40 630**
7 Helgeplasset 144 131 m² 1974 34,1 daa 3 sov	10.03.2025	4 990 000	**4 990 000**	184 086	5 174 086	**39 497**

Boligen har meget god beliggenhet i et attraktivt område i Fyllingsdalen. Området er populært grunnet fredelige omgivelser med fin natur rett utenfor døren samtidig som det er kort vei til både barnehager, skole, treningssenter, butikker, sentrum og fantastisk kollektivtilbud. Beliggende i en blindgate med bilfritt tun og lekeplass som nærmeste nabo, får du svært barnevennlige omgivelser. Fra stuen er det utgang til vestvendt altan på 21 kvm med sol til langt på kveld. Ved inngangspartiet er det også uteplass med morgensol. Boligen går over 2 etasjer. I førsteetasje finner du entré med tilhørende gang, stue, kjøkken, gjestetoalett og bod. I underetasjen er det 2 soverom, bad, vaskerom, gang innredet som kontor og 2 boder.

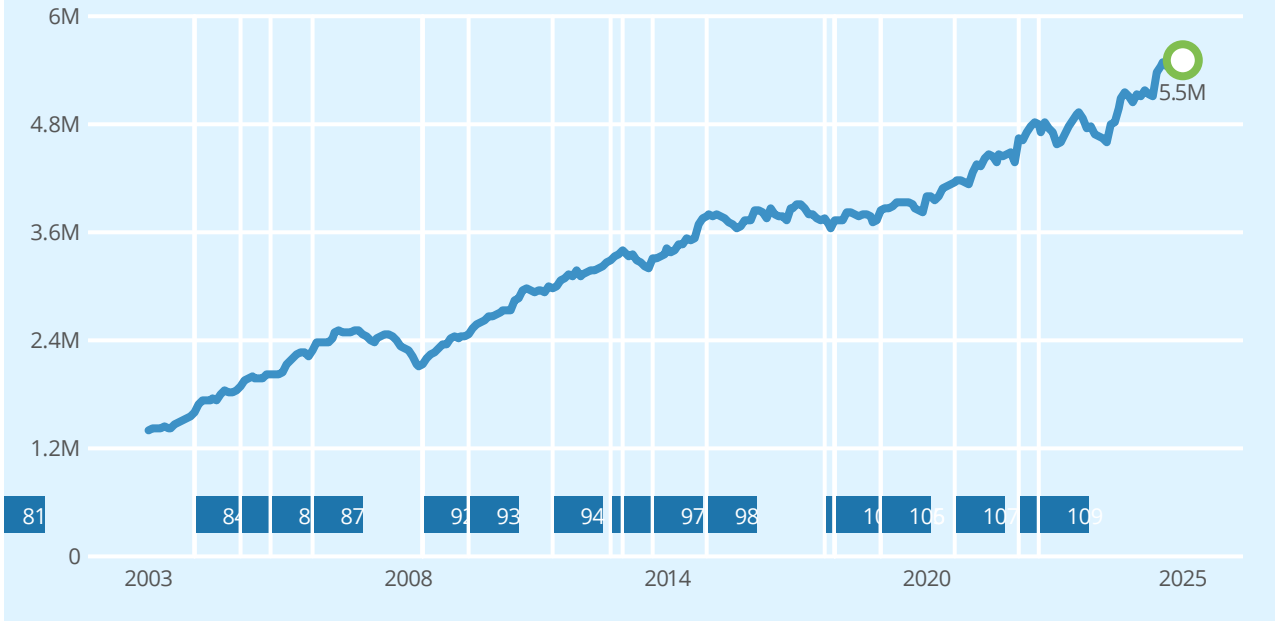
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Vertikaldelt tomannsbolig
3 Rekkehus
4 Vertikaldelt tomannsbolig
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+102 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.06.2008	02.06.2008	02.06.2008	-	2 510 000	-	2 510 000

Rekkehus til salgs i 5148 FYLLINGSDALEN nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 5148 FYLLINGSDALEN siste 6 mnd

15
rekkehus solgt

5.7M
5.4M
5 282 000 Salgspris i snitt
5.1M
4 912 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager
for 8% over prisantydning

Analyse m²-priser

44 180 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

43 651 Helgeplasset 92 Totalpris 5 500 000

43 138 Fyllingsdalen bydel i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Helgeplasset 92
5148 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1974
BRA: 126 m^2
BRA-i: 126 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	7	23	2	0

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34215

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er 15mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er stedvis ujevnt fall.

Belegg er stedvis løsnet fra underlag.
Det registreres stedvis høyslitasje i belegg.

TG 3 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskerom. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved demontering. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tetting rundt gjennomføringer i gulv er avsluttet rett over ferdig gulv.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Belegg er stedvis løsnet fra underlag.
Det er løs skjøt i belegg ved rørgjennomføring.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket.
Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskerom. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, lik dagens byggeskikk tilsier.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Generelt viktig å påse at overflatevann ledes bort fra boligen. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For videre omtale se "rom under terreng"

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig. Deler av grunnmur er ikke tilgjengelig grunnet tildeket med terrasse og innvendig utlektet.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, lik dagens byggeskikk tilsier.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er begrenset tilkomst til krypkjeller grunnet liten luke og lav høyde i kjelleren. Kontroll/inspeksjon er derfor begrenset.
Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det er etablert fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet, det bemerkes at det stedvis er mindre åpninger i plastfolien.
Dette kan medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.
Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det anbefale så etablere bedre tilkomst til krypkjeller, samt bedre ventilering og utbedring av ovennevnt.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres noe riss og sprekker i støttemur.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur under terreng er en fuktutsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fuktopptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.
Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.
Det viste vektprosent på 17 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det registreres noe fuktmerker i trevirke i sjakt i bod.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Vestvendt balkong med utgang fra stue på ca 21,1m2.
Rekkverk og terrassebord i trevirke.

Rekkverket blir målt til 96 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 settes pga rekkverk.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder på eldre vindu/skyvedør er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

Vinduer og dører vurderes ellers å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på skyvedør og vindu i entré og bod.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

Bordkledningen er ved bod avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.
Det registreres stedvis noe værslitt/oppsprukket trekledning.
Det er stedvis ikke tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Normalt vedlikehold som rengjøring, overflatebehandling og lokale utbedringer må påregnes i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen.
For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Det har vært mus på loft for ca 12/13 år siden ifølge eier, det er gjort tiltak i regi av brl.

Tiltenkt luftespalte ved raft er stedvis redusert.
Dampsperre er ikke tilfredsstillende tettet rundt rør gjennomføringer.

Loft/takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre og luftingen på loftet bør forbedres. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er kun etablert snøfangere på deler av taket.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres snøfangere langs hele taket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Registrert planhetsavvik på +/- 17mm i stue.
Registrert planhetsavvik på +/- 20mm i gang u.etg.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på innredning og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det mangler håndløper på veggen.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Rekkverk bør heves til 90cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 1 settes på rør i rør system.
TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vegg eller vindu.

TG 2 settes grunnet alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er 18mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Der er 10mm fall målt 80 cm fra sluk.

Det må påregnes noe mindre ansamlinger av vann i dusjsone, grunnet type flis på gulv.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel.
Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres mindre riss/sprekker i flisfuger.
Det registreres noe misfarging i fuger i dusjsone.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av sanitærutstyr

Fremstår i generelt god stand, med hensyn til alder.

TG 2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det må påregnes oppgraderinger i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 settes pga type ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Oppsummering av fukt

Det ble brukt eksisternede luke på i bod, samt det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner.
Det registreres noe eldre fuktmerker i sjakt i bod.

Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.8.2025

Rapportdato
13.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Beate Klementsen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Per-Christian Storheim** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland** Telefon: **92444334**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS** Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Helgeplasset 92, 5148 Fyllingsdalen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	26	Bruksnr:	220	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	32	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1974**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og i entré, belegg i boder, vaskerom, wc og kjøkken, laminat på soverom og gang u.etg, parkett i stue og gang.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2025:
- Lagt nye fliser i entré.
2023:
- Lagt ny parkett i stue og gang.
- Ny pipe og nytt ildsted etablert av Varme AS.
2016:
- Ny ytterdør, balkongdør og de fleste vinduene er skiftet, gjort i regi av BRL.
2012:
- Ny varmtvannsbereder, montert av Gården Rørleggerservice AS.
- Taktekking oppgradert i regi av BRL.
- Satt opp markise på balkong.

2011:
- Bad oppgradert.
2008:
- Ny kjøkkeninnredning.

Overflater innvendig er oppgradert mellom 2008-2005 i alle rom (gjelder ikke boder og vaskerom).

OPPVARMING:
Vedfyring i stue, ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler i entré, bad

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i felles garasje.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Boligen opprinnelig er fra 1974 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Boligen har bygningsdeler som har behov for utbedringer/oppgraderinger.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	21
U. etasje	56	56	0	0	0
Totalt m²	**126**	**126**	**0**	**0**	**21**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	65	5	Entré/gang (8,7m2). Wc (1,5m2). Trapperom (3m2). Stue (38,5m2). Kjøkken (12,4m2). Takhøyde i stue målt til 2,36m.	Bod (4,2m2).
U. etasje	56	51	5	Gang (13m2). Soverom 1 (13,9m2). Soverom 2 (12,8m2). Bad (5,9m2). Vaskerom (3,3m2).	Bod 1 (2,1m2). Bod 2 (2,3m2).
Totalt m²	**126**	**116**	**10**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, lik dagens byggeskikk tilsier.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generelt viktig å påse at overflatevann ledes bort fra boligen. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig. Deler av grunnmur er ikke tilgjengelig grunnet tildeket med terrasse og innvendig utlektet.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, lik dagens byggeskikk tilsier.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i gulv i bod.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i synlig trevirke ved luke i krypkjeller måles et fuktinnhold på 17/18 vektprosent.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Oppsummering av krypkjeller	TG-2

Det er begrenset tilkomst til krypkjeller grunnet liten luke og lav høyde i kjelleren.
Kontroll/inspeksjon er derfor begrenset.
Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det er etablert fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet, det bemerkes at det stedvis er mindre åpninger i plastfolien.
Dette kan medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.
Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det anbefale så etablere bedre tilkomst til krypkjeller, samt bedre ventilering og utbedring av ovennevnt.

6.4 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur på nedside av boligen i betong og naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	TG-2

Det registreres noe riss og sprekker i støttemur.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur under terreng er en fuktutsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fuktopptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.
Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.
Det viste vektprosent på 17 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det registreres noe fuktmerker i trevirke i sjakt i bod.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent når.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Vestvendt balkong med utgang fra stue på ca 21,1m2.
Rekkverk og terrassebord i trevirke.

Rekkverket blir målt til 96 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 settes pga rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.
Vinduer og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.
Skyvedør med isolerglass i aluminiumskarm.
Vindu i bod med blyinfattet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent alder på vindu i entré og i bod.
Skyvedør fra 1986.
Øvrige vindu og balkongdør er fra 2016.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder på eldre vindu/skyvedør er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

Vinduer og dører vurderes ellers å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på skyvedør og vindu i entré og bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ overflatebehandling.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

Bordkledningen er ved bod avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.
Det registreres stedvis noe værslitt/oppsprukket trekledning.
Det er stedvis ikke tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Normalt vedlikehold som rengjøring, overflatebehandling og lokale utbedringer må påregnes i tiden som kommer.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen.
For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Det har vært mus på loft for ca 12/13 år siden ifølge eier, det er gjort tiltak i regi av brl.

Tiltenkt luftespalte ved raft er stedvis redusert.
Dampsperre er ikke tilfredsstillende tettet rundt rør gjennomføringer.

Loft/takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre og luftingen på loftet bør forbedres. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking ble skiftet i 2012 og vasket i 2025 i regi av brl.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1

Taktekkingen fremstår i normalt god stand basert på visuell kontroll.

Taktekking er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og utvendige synlige forhold.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2

Det er kun etablert snøfangere på deler av taket.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres snøfangere langs hele taket.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Registrert planhetsavvik på +/- 17mm i stue.
Registrert planhetsavvik på +/- 20mm i gang u.etg.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Mikro.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand, med hensyn til alder.
Noe bruksmerker/slitasje på overflater.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslange er ikke funksjonstestet, det anbefales å etablere brannslukkingsapparat.

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på innredning og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det mangler håndløper på veggen.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Rekkverk bør heves til 90cm.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av avløpsrør er oppgradert ved oppgradering av bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber

Rør i rørsystem på bad fra 2011.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rørsystem på bad fra 2011.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 1 settes på rør i rør system.
TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-0**

Sikringsskap i gang inneholder:
- 10 kurser.

Det er gjennomført en elkontroll datert 14.02.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Fra 2011, montert i 2012	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vegg eller vindu.

TG 2 settes grunnet alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er 18mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Der er 10mm fall målt 80 cm fra sluk.

Det må påregnes noe mindre ansamlinger av vann i dusjsone, grunnet type flis på gulv.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket, men gulvet er utformet slik at det ikke er sannsynlig med skader ved normal bruk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel.
Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres mindre riss/sprekker i flisfuger.
Det registreres noe misfarging i fuger i dusjsone.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdører.
- Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke tilkomst til vegger mot dusjsone grunnet det er mot grunnmur/nabo. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende fra vaskerom mot bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremvist beskrivelse/våtromsdokumentasjon fra Chr. M. Vestrheim AS.	

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte overflater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-3

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er 15mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er stedvis ujevnt fall.

Belegg er stedvis løsnet fra underlag.
Det registreres stedvis høyslitasje i belegg.

TG 3 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskerom. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved demontering. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tetting rundt gjennomføringer i gulv er avsluttet rett over ferdig gulv.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Belegg er stedvis løsnet fra underlag.
Det er løs skjøt i belegg ved rørgjennomføring.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket.
Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 3 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av vaskerom. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Utslagsvask. - Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Fremstår i generelt god stand, med hensyn til alder. TG 2 settes med bakgrunn i alder.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det må påregnes oppgraderinger i tiden som kommer.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG 2 settes pga type ventilasjon.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	**TG-2**
Det ble brukt eksisternede luke på i bod, samt det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Det registreres noe eldre fuktmerker i sjakt i bod.	

Anbefalte tiltak fukt
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250432

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per-Christian Storheim	Beate Klementsen

Gateadresse
Helgeplasset 92

Poststed	Postnr
Fyllingsdalen	5148

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250432

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Total fornyelse av bad

Arbeid utført av: Vestrheim AS

Filer

Våtrom.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Total fornyelse av bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vestrheim AS stod for alt

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utvendig rørfornying i borettslag gjort av fagfolk via borettslag. Ukjent leverandør.

Arbeid utført av: ukjent

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabo hadde rotterede som påvirket oss for ca 10 år siden , borettslag gjorde tiltak og problem ble løst.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse arbeid i huset de 17 år vi har bodd her

Arbeid utført av: Bergen Elektro Automasjon AS og HUS elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilsyn av elektrisk anlegg utført av Eveny 14.02.23

Filer

Document reference: 74250432

Eveny.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lagt parkett gulv og lister, skiftet gulv på veranda, samt fjernet lettvegg mellom soverom.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tak og vinduer skifter av borettslag. Gulv på veranda skiftet av eier
Arbeid utført av	ukjent

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbygg inngangsparti utbygget ihht avtale med borettslag av tidligere eier

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ihht avtale med borettslag

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført for borettslag av Radonlab

21.1 Radonmåling

År	2013
Verdi	viser til dokumenter

Filer

Radon.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250432

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250432

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250432

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Christian Storheim	338e11637d8388928265f3a3455f54f12e581152	27.07.2025 09:22:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Klementsen	7abc3697e58f3318c538777b67188d636dc8b389	27.07.2025 09:24:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74250432

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

VEDTEKTER

Vedtekter

for

Helgeplassen borettslag
org nr 950911395

tilknyttet

Vestlandske boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8.oktober 1971, endret den 9. april 2015 og 30.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Helgeplassen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 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.

3-2 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.

(1) (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 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.
Andelseier skal rengjøre takstein og takrenne .Arbeidet godtgjøres med 5 timer dugnad.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Andelseier kan mot kvittering kreve refundert kr 1.500,- for utskiftet vamtvannsbereder av borettslaget inntil alle gamle beredere er skiftet ut.
Andelseier har ansvaret for utskifting av punktert rute og kan mot kvittering kreve refundert 60% av utskiftingskostnaden av borettslaget. Utskifting av rute bestilles gjennom styret i borettslaget.
Arbeidet med beising av husene i borettslaget skal besørges av andelshaverne selv. Arbeidet godtgjøres som dugnad med timeantall og sats som fastsettes av styret. Styret fastsetter tidspunkt for når malerarbeid skal utføres av andelseier. Om ikke dette blir utført innen tidsfristen, gis styret fullmakt til å få arbeidet utført på andelseiers regning.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

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

(9) «Borettslagets forsikring kan benyttes kostnadsfritt for beboere i saker som gjelder rotter/mus som kommer inn i bolig utenifra, hvor beboer har utvist tilstrekkelig aktsomhet, informert Styret om problemet umiddelbart og utført nødvendige tiltak på egenhånd. I slike tilfeller dekker borettslaget egenandel. I alle øvrige saker, må beboer selv dekke egenandel.»

(10) «Vedlikehold av utbygde altaner dekkes fullt ut av borettshaver. Borettslaget har vedlikeholdsplikt for alle opprinnelige altaner, vedlikeholdsplikten overføres beboer umiddelbart og fullt ut ved utvidelse til stor altan. Utvidede altaner omfattes ikke av borettslagets vedlikeholdsplikt.»

(11) «Vedlikehold av murer er borettshavers ansvar, kostnader til vedlikehold dekkes fullt ut av borettshaver. Murer som anses som borettshavers ansvar er alle murer i tilknytning til hager, foran og bak huset. Herunder alle murer som er satt opp av beboer eller tidligere beboer i andelen. Styret kan pålegge vedlikehold/utbedring av disse murer.
Borettslaget har vedlikeholdsplikt for følgende murer:

- Mur fra Garasjeanlegg opp mot hagesenteret
- Mur foran fellesareal ved rekke 122-128 v/ Trafo
- Mur ved begge ender av det største garasjeanlegget
- Mur på nedsiden/rundt fotballbane.
- Murer som omkranser felles areal/beder»
- Mur foran 135-137

(12) Original utvendig stoppekran skal ikke benyttes, så fremt det er mulig å montere ny innvendig stoppekran. Borettslaget dekker inntil kr. 3.500,- ved montering av innvendig stoppekran. Dersom man av andre årsaker graver i det aktuelle området, og dermed får tilgang til stoppekranen, kan samme beløp betales for utskifting av den eksisterende stoppekranen

(13) Ved rehabilitering av bad skal det skiftes sluk. Utgifter i denne forbindelse kompenseres med kr. 3.500,- pr. sluk. Etter skifte av sluk og utbetaling av kompensasjon, vil man ikke ha rett på ny kompensasjon før etter 20 år.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av sluk.

(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.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 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.

7-2 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.

7-3 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell 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

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved

valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 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
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

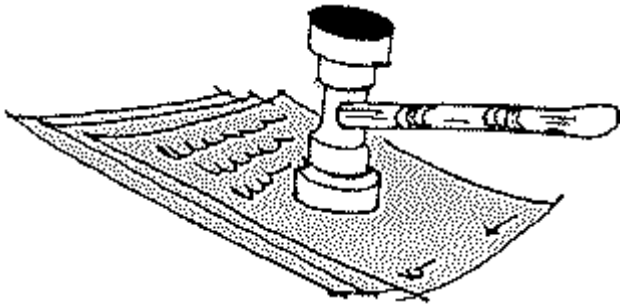
10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

VESTBO

- for bedre bomiljø

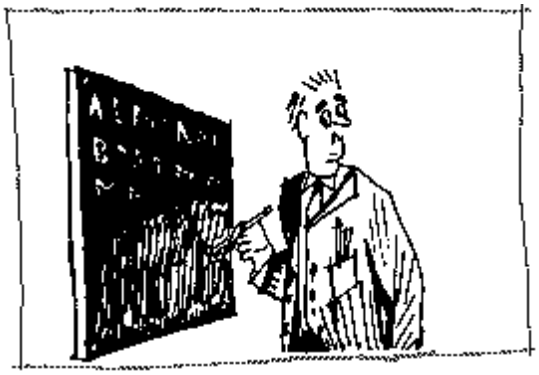
HUSORDENSREGLER
FOR
HELGEPLASSEN BORETTSLAG



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 gies adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.
Vedtatt 06.03.2007



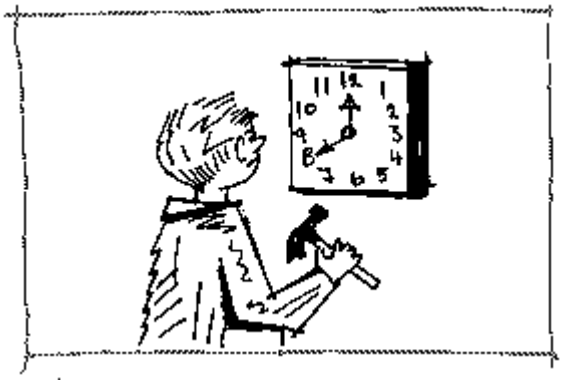
1. Alminnelige ordensregler

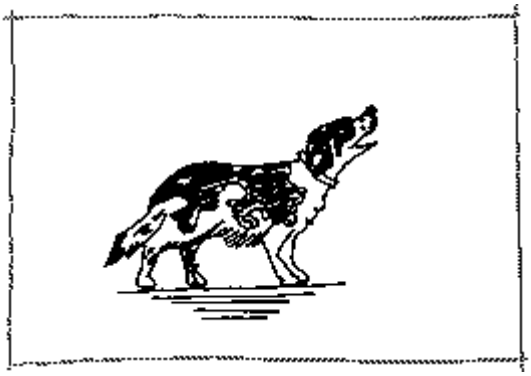
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på terrassen.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngåes fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og borring kan bare skje i tidsrommet kl.08.00 – 22.00 på hverdager.



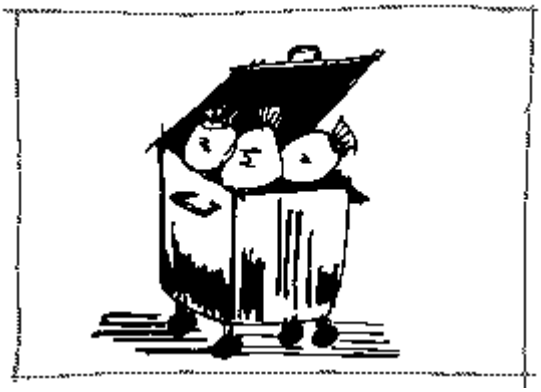


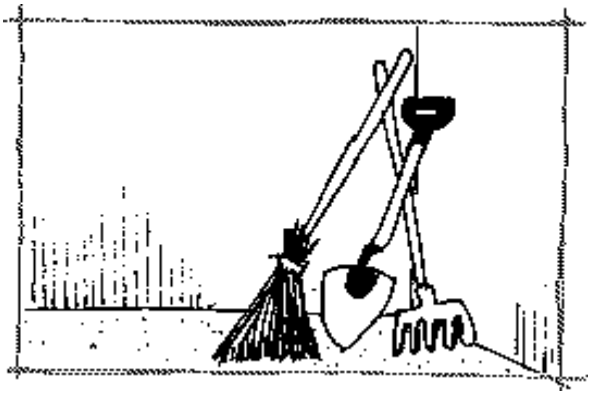
3. Regler for husdyrhold

Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i Borettslaget.

4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne. Det skal opprettholdes god orden i bosshuset.



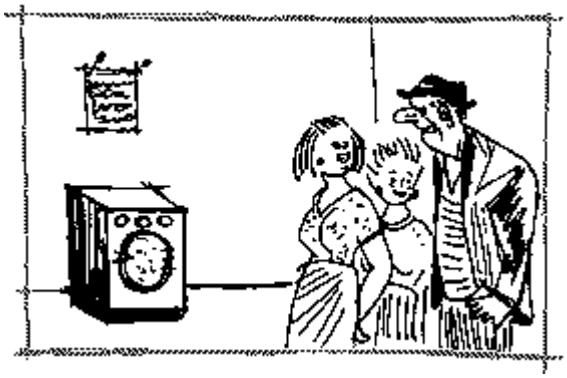


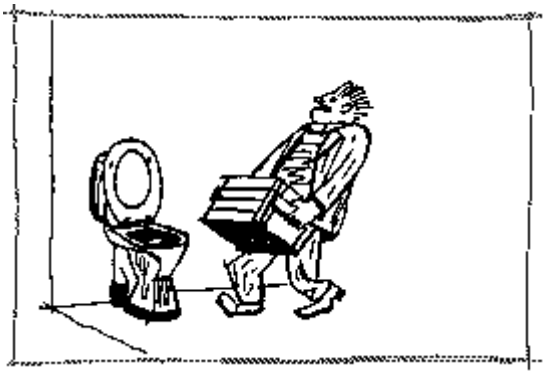
5.Renhold

Det er beboernes ansvar å holde området utenfor boligene og fellesarealene rene. Beboerne plikter å fjerne vegetasjon som kan være til skade for kledning, tak og renner og som er til sjenanse for naboer. Dersom det er glatt, plikter beboerne til å strø på "sine" gangveger ved å bruke strøsand som er plassert i sandkasser på området.

6. Lufting og tørking av tøy

Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på helligdager og offentlige høytidsdager.



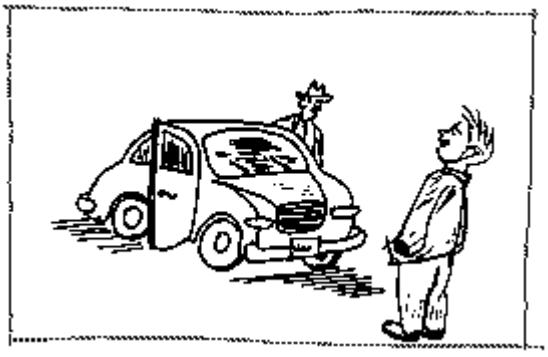


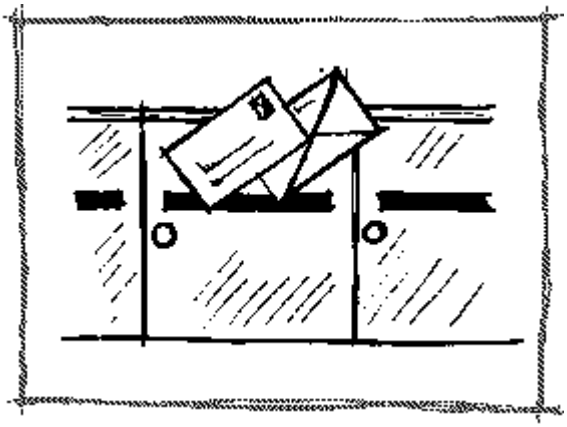
7. Bad, wc og ledninger

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.

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Andelseierne plikter å parkere i garasjene. Ferdsel i boområdet skal skje i samsvar med oppsatt skilting. Det er ikke tillatt å parkere på gangvegene.





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. Andre Bestemmelser

For øvrig informasjon om borettslaget vises til skrivet ”Velkommen til Helgeplassen Borettslag”.

ÅRSBERETNING

Innkalling til ordinær generalforsamling for Helgeplassen Borettslag

Andelseierne i Helgeplassen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 17.06.2025. kl. 18:03. Møtet vil bli holdt i Klubbhuset til Frøya, Øvre Fyllingsveien 73, 5161 Laksevåg.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Søknad boder - Marius og Helene Hauken
- 7.2 Søknad takoverbygg - Jensen
- 7.3 Søknad om tilbygg Muri
- 7.4 Søknad om overbygg på balkong Rylandsholm
- 7.5 Radon
- 7.6 Styrets oppfølging av ulovlige tiltak i borettslaget
- 7.7 Vaktmestergarasje

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.

06.06.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning, saksfremlegg og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Innledning

Nok et år har gått, og det har vært en stor glede å være styreleder her på Helgeplasset. Jeg ønsker å rette en stor takk til alle i styret for deres engasjement og innsats. Styrets sammensetning består av gode naboer som alltid ønsker å bidra til fellesskapet, noe jeg setter stor pris på.

Jeg har imidlertid kommet frem til at det er tid for meg å tre tilbake som styreleder. Jobben krever mer tid enn jeg har mulighet til å tilby, men jeg vil fortsatt være en del av styret og bidra aktivt til borettslagets videre utvikling om det er ønskelig.

Oppfordring til beboerne

Styret ønsker å oppfordre flere beboere til å engasjere seg i fellesskapets oppgaver og plikter. Dugnadsarbeidet krever innsats fra oss alle for å sikre at det blir gjennomført på en smidig og rettferdig måte.

Prosjekter og vedlikehold

Kartlegging av overvann

I løpet av 2024 har vi arbeidet med Norva24 for å kartlegge overvann i nabolaget. Vi har god dialog med dem og planlegger nødvendige utbedringer før en eventuell rørfornying.

Retningslinjer for trefelling:

For å regulere vannmasser i grunnen i nabolaget ønsker vi å innfører retningslinjer for felling av større trær og vegetasjon på fellesarealer. Vi ber beboere kontakte styret før slike tiltak gjennomføres

Vedlikeholdsrunder og takfornying:

Styret fortsetter med vedlikeholdsrunder i samarbeid med vaktmester. Dette bidrar til lave kostnader og et velholdt nabolag. De fleste har fulgt punktene fra 2024, og vi håper at de som ennå ikke er i mål prioriterer dette i 2025.

I tillegg har vi startet takfornying i samarbeid med KTV, som har utført takvask og snart vil male takene.

Elbilladere og økonomi

Helgeplasset har investert i elbilladere i felles garasjeanlegg, med over 50 % dekning. Styret samarbeider tett med Data Elektriske for service, vedlikehold og utvikling av ladeteknologi.

For å redusere kostnader har styret påtatt seg fakturering av ladeforbruk. Marius Hauken har utviklet en app som forenkler prosessen, men kompleksiteten i systemet gjør at vi vurderer ekstern bistand.

Likestilling i styret

Vi etterstreber jevn kjønnsfordeling og oppfordrer flere kvinner til å stille til valg som styremedlem eller varamedlem.

Forsikring av tilbygg

Boliger med tilbygg vil som tidligere år få en egen faktura for forsikring, sendt ut via Vestbo. Beboere med betalingsutfordringer kan kontakte styret for en tilpasset betalingsplan.

Fremtidige tiltak

Vaktmestergarasje

Vi vurderer en permanent garasje til vaktmesterutstyr, da dagens løsning med lånegarasje er plasskrevende.

Parkering og oblater

I fjor delte vi ut parkeringsoblater for å sikre at garasjer benyttes som avtalt. Vi ber beboere om å følge opp dette for å unngå parkeringsutfordringer. Mangler du oblat? Kontakt styret.

Avslutning

Takk for nok et flott år i et godt nabolag!

Vennlig hilsen, Bobbo Jørgen Langeland

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

7. Saker

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

7.1 Søknad boder - Marius og Helene Hauken

Marius og Helene Hauken søker om oppsetting av to boder, se vedlagte søknader.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen samtykker til omsøkt tiltak. Andelseier er selv ansvarlig for søknad til Bergen kommune, og bærer selv alle kostnader knyttet til tiltaket. Andelseier er videre ansvarlig for eventuelle følgeskader og merkostnader knyttet til tiltaket.

7.2 Søknad takoverbygg - Jensen

Søknad om etterfølgende godkjenning fra Tom Erik Jensen følger vedlagt. Søknaden angir tre alternative forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen samtykker til omsøkt tiltak. Andelseier er selv ansvarlig for søknad til Bergen kommune, og bærer selv alle kostnader knyttet til tiltaket. Andelseier er videre ansvarlig for eventuelle følgeskader og merkostnader knyttet til tiltaket.

7.3 Søknad om tilbygg Muri

Linda Muri søker om etterfølgende godkjenning av oppføring av tilbygg på terrasse, ihht. vedlagte bilder.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen samtykker til omsøkt tiltak. Andelseier er selv ansvarlig for søknad til Bergen kommune, og bærer selv alle kostnader knyttet til tiltaket. Andelseier er videre ansvarlig for eventuelle følgeskader og merkostnader knyttet til tiltaket.

7.4 Søknad om overbygg på balkong Rylandsholm

Paul Rylandsholm søker om etterfølgende godkjenning av overbygg på balkong, se vedlegg.

Forslag til vedtak: (eGeneralforsamlingen samtykker til omsøkt tiltak. Andelseier er selv ansvarlig for søknad til Bergen kommune, og bærer selv alle kostnader knyttet til tiltaket. Andelseier er videre ansvarlig for eventuelle følgeskader og merkostnader knyttet til tiltaket.

7.5 Radon

Styret informerer om status og videre planer.

7.6 Styrets oppfølging av ulovlige tiltak i borettslaget

I "vedlikeholdsrunden" har styret påpekt forskjellige tiltak i borettslaget som er ulovlige (enten ved at disse ikke er omsøkt, ikke er godkjent, eller til plage/sjenanse for øvrige brukere av eiendommen). Styret har gitt tilbakemelding til den enkelte andelseier hvor slike tilfeller er oppdaget.

Det er ikke foretatt videre ulovlighetsoppfølging fra styret sin side. Styret ber om at saken tas opp til generell diskusjon i generalforsamlingen.

7.7 Vaktmestergarasje

Styret viser til tidligere diskusjoner og løsningsforslag. Man mener tiden nå er overmoden for å gjøre noe aktivt, og styret ber om nytt mandat til å utarbeide et forslag. Styret ber om å få innvilget midler til utredningen.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Helgeplassen Borettslag tirsdag 17.06.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

58 Helgeplassen Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		4 932 400	4 514 400	4 932 400	5 016 000
Andre inntekter	7	363 933	127 487	2 232	2 232
SUM INNTEKTER		5 296 333	4 641 887	4 934 632	5 018 232
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	122 035	121 055	119 335	124 030
Styrehonorar	8	188 000	177 500	186 000	188 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	43 723	42 096	41 634	43 705
Andre personalkostnader	8	0	42	0	0
Avskrivninger	2	0	5 911	11 221	11 221
Forretningsførsel		149 772	142 776	149 770	158 756
Kontingent BBL		22 800	22 800	22 800	22 800
Andre honorarer		29 380	0	9 500	7 920
Revisjon		10 000	9 500	10 000	10 500
Forsikringspremier		242 620	220 032	251 460	265 820
Energikostnader		145 542	151 680	161 366	129 344
Kommunale avgifter		1 317 028	1 264 319	1 312 861	1 320 303
Andre driftskostnader	9	813 868	853 818	820 777	785 859
Vedlikehold	10	696 899	344 548	365 000	320 000
SUM KOSTNADER		3 781 666	3 356 078	3 461 724	3 388 258
DRIFTSRESULTAT		1 514 667	1 285 809	1 472 908	1 629 974
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finanskostnader		1 008 838	877 843	885 748	821 974
NETTO FINANSPOSTER		-1 008 838	-877 843	-885 748	-821 974
ÅRSRESULTAT	1, 4	505 829	407 966	587 160	808 000
Overføringer og disponeringer		505 829	407 966	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	14 050 000	14 050 000
Andre driftsmidler	2	572 100	572 100
Sum anleggsmidler		14 622 100	14 622 100
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		45 518	5 294
Andre fordringer		541 069	269 304
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		586 587	274 598
SUM EIENDELER		15 208 687	14 896 698

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	7 600	7 600
Sum innskutt egenkapital		7 600	7 600
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-7 557 827	-8 063 656
Sum opptjent egenkapital		-7 557 827	-8 063 656
Sum egenkapital	4	-7 550 227	-8 056 056
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev l³ n	5, 6	13 990 537	14 454 569
Borettsinnskudd	6	5 342 400	5 342 400
Sum langsiktig gjeld:		19 332 937	19 796 969
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		3 000 168	2 993 225
Leverandŋrgjeld		404 132	141 664
Skyldig off. myndigheter		10 135	9 381
Annen kortsiktig gjeld		11 543	11 515
Sum kortsiktig gjeld		3 425 978	3 155 786
Sum gjeld:		22 758 915	22 952 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 208 687	14 896 698

Sted:_____, dato:_____

Bobbo Langeland Styreleder	Torgeir Hodne-Hŋgheim Styremedlem	Bjarne Hove Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader fŋres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	-2 881 187	-2 769 342
B. Endring disponible midler		
¡ rsresultat (se resultatregnskap)	505 829	407 966
Tilbakefŋring av avskrivning	0	5 911
Endring ved kjŋp/salg av anl.middel	0	-25 500
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-464 032	-500 222
B. ¡ rets endring i disponible midler	41 797	-111 845
C. Disponible midler	-2 839 390	-2 881 187

Spesifikasjon av disponible midler:

Kortsiktige fordringer	586 587	274 598
Omlŋpsmidler	586 587	274 598
Kortsiktig gjeld	-3 425 978	-3 155 786
Omlŋpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-2 839 390	-2 881 187

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladebokser El-bil	Byggmessige Anlegg	Traktor/feiemaskin	Traktor/feiemaskin till.utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	572 100	14 050 000	68 829	43 392
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	572 100	14 050 000	68 829	43 392
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	68 829	43 392
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	572 100	14 050 000	0	0
Anskaffelses³ r :	2019	1973	2013	2013
Antatt levetid i ³ r :			10	10

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balansefŋrt verdi av de pantsatte eiendelene utgjŋr

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	14 050 000
Sum	14 050 000

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	¡ rets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i ³ r			
Innskutt egenkapital	7 600	0	7 600
Annen egenkapital	-8 063 656	505 829	-7 557 827
Sum egenkapital 31.12.	-8 056 056	505 829	-7 550 227

¡ rsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nŋdvendig ³ ŋke egenkapitalen.
Basert p³ dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
L³ nenummer:	95217446911
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2017
Rentesats:	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig l³ nebelŋp:	18 500 000
L³ nesaldo 01.01:	14 454 569
Avdrag i perioden:	464 032
L³ nesaldo 31.12:	13 990 537
Saldo 5 ³ r frem i tid:	11 211 211

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	76	184 086	13 990 536

Noten viser fellesgjeld fordelt p³ de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet ŋkning ved fŋrste avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv³ .

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjŋr

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantel³ n	13 990 537	14 454 569
2250 Borettsinnskudd	5 342 400	5 342 400
Sum	19 332 937	19 796 969

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3620 Innkreving strŋm	166 216	59 656
3685 Diverse inntekter fri	197 717	67 831
Sum	363 933	127 487

Diverse inntekter best³ r av:
3685: Innbetaling av Heia Nabolaget, renovasjonsgebyr, montering og etablering av elbillader, forsikring tilbygg
3620: Innbetaling strŋm elbil

Note 8 - Lŋnnŋpensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lŋnnŋansatte	95 144	89 669
5020 Feriepenger	9 515	10 085
5360 Honorarer	17 375	21 300
5330 Styrehonorar	188 000	177 500
5400 Arbeidsgiveravgift	42 382	40 674
5401 Arbeidsgiveravg. av p³ lŋpt ferielŋnn	1 342	1 422
5500 Annen kostnadsgodtgjŋrelse	0	42
Sum	353 758	340 693

Det har vŊrt to person ansatt p³ tilsammen 20% stilling, i tillegg til enkeltst³ ende timeansatte gjennom ³ ret

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	35 000	48 150
6395 Sommer- og vinterkostnader	96 094	161 540
6780 Lпpende drifts- og serviceavtaler	132 715	102 996
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bпker o.l.	0	1 325
6860 Mпte,kurs,oppdatering, o.l	31 113	24 325
6890 Parkeringsleie/kostnader	6 660	6 660
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	2 549
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	504 683	481 854
7100 Bilgodtgjпrelse, opplysningspliktig	0	469
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	1 663
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	4 517	4 530
7720 Generalforsamling	2 000	742
7781 Bomiljп	1 087	4 010
7791 Annen kostnad	0	13 006
Sum	813 868	853 818

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	526 396	232 121
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	3 845
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	170 503	98 582
6695 Forsikringsskadesaker	0	10 000
Sum	696 899	344 548

Andre opplysninger

Borettslaget har byggel³ n hos VestboFinans AS

med en ramme p³ inntill kr 7 500 000

til 28.02.25

Selskapet har negative disponible midler men har пkt felleskostnader fra 01.04.25.

Borettslaget har f³ tt l³ n gjennom Fana Sparbank til ³ refinansiere byggel³ n i Vestbo Finans AS og l³ n i Handelsbanken. Dette vil vЊre p³ plass februar 2025

Resultat og balanse med noter for Helgeplassen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Helgeplassen Borettslag

Styreleder	Bobbo Langeland (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Torgeir Hodne-Høgheim (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Bjarne Hove (sign.)	09.03.2025

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Helgeplassen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Helgeplassen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: CM6RU-BSBUB-CQIKS-0POFW-56AHB-341U4

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 1. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CM6RU-BSBUB-CQIKS-0POFW-56AHB-341U4

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-01 11:56:56 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CM6RU-BSBUB-CQIKS-0POFW-56AHB-341U4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Hei!

Vi ønsker å søke om tillatelse til å sette opp en bod foran Helgeplasset 137. Grunnen til dette er at vi trenger en plass til å sette transportsyklene våre. Per i dag står syklene i garasjen, men den må vi nå bruke til lading av bilen. Vi ser ingen annen løsning enn å sette opp en bod til syklene slik at de står tørt og trygt siden de er vårt daglige transportmiddel hele året.

Vi ønsker å plassere boden i et trekant-areal ved inngangspartiet hvor det for øyeblikket ikke er noe annet enn krukker med blomster. Vi har lagt ved to bilder som illustrasjon på hvordan nytt oppsett kan se ut (bilder litt transparent for å også vise dagens oppsett). Tanken er at boden skal være malt i samme farge som huset slik at det ser helhetlig ut. Mål er også vedlagt. Nærmeste nabo er informert.

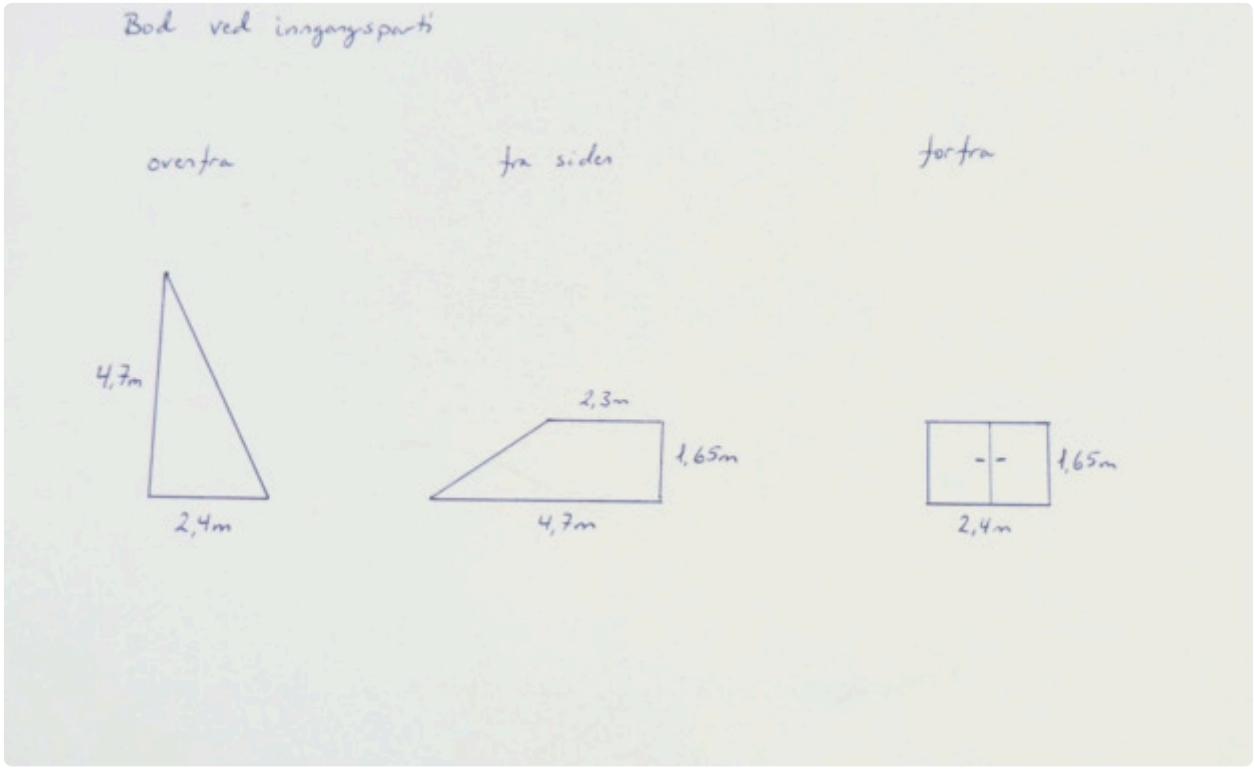
Alternativer

Vi har også vurdert å bygge boden på nordsiden av huset, men det er ikke mulig å ha transportsykler der fordi de er store og tunge og har piggdekk halve året. Dette fungerer ikke med treterrassen som er på nordsiden av huset. Vi har også forsøkt å finne en annen parkeringsplass til bilen vår uten hell. Vi tror at å lage en bod utenfor huset til syklene vil være den minst inngripende løsningen for å oppbevare syklene og få bilen inn i garasjen for lading. Slik vil det også bli mindre kjøring i borettslaget.





Bilder kun til illustrasjon.



mvh

Marius og Helene Hauken i 137

Hei!

Vi ønsker å søke om tillatelse til å sette opp en liten bod festet til veggen på kortsiden av Helgeplasset 137. Grunnen til dette er at vi trenger en plass til å sette syklene til ungene. Per i dag står syklene i garasjen, men den må vi nå bruke til lading av bilen.

Boden skal stå på terrassen på siden av huset hvor det ikke er noe innsyn. Vi har lagt ved et bilde som illustrerer hvordan nytt oppsett kan se ut. Dette er kun illustrasjon, og endelig resultat vil være litt annerledes. Tanken er at boden skal være malt i samme farge som huset slik at det ser helhetlig ut.

Bredde: 180cm
Høyde: ~250cm
Dybde: ~150cm



Marius og Helene Hauken i 137

Tom-Erik Jensen
Helgeplasset 62
5148 Fyllingsdalen.

15.01.2025

Styret i
Helgeplasset Borettslag

Informasjon til Styret – Evt. Søknad General forsamling.

Viser til vedlikeholds inspeksjon utført av styret i Juni 2024 hvor det i udatert brev ble påpekt at tiltak utført av andelshaver ifbm takoverbygg ikke var søkt styret om og dermed i strid med lovlig fasade endring.

I lys av dette er andelshaver blitt gjort oppmerksom på at tiltaket er informasjon og godkjennings pliktig til styret evt generalforsamling.

Tiltaket utført:

Tiltak utført er ett enkelt åpent takoverbygg for sykkelparkering som er innfestet i kjøkkenvegg og forstås med det som å regne som fasade endring. Tiltaket ble utført Høst/ vinter 2022 og bygget med søkelys på minst mulig visuelt inntrykk/sjenanse.

Under følger bilder av utført tiltak.



Innfestning i kjøkkenvegg.



Takoverbygg sett fra tilkomstvei.



I lys av informasjon mottatt av styret i denne saken, søker andelshaver Styret med dette å få opprettholde og godkjent tiltak slik det er utført i dag som **Alternativ 1**.
Om dette ikke skulle la seg gjøre som utført, har andelshaver følgende alternative forslag det søkes godkjenning for.

Alternativ 2:

Tiltak som utført i dag, men hvor tak ikke lengre forankres i kjøkkenvegg (Fasade), hvor det som erstatning for veggfeste blir montert opp støtteben i bakkant av tak med sideveis forsterkning mellom støtteben, forenklet illustrert under i blå søyler. Takoverbygget blir da å anse som «frittstående».



Alternativ 3:

Fjerne tak overbygg slik det fremstår, for så å bygge tilsvarende takoverbygg ut mot tilkomstvei som illustrert under.
Dette er da tilsvarende løsning som eksisterer andre plasser i borettslaget i form av uteboder. Dette er ikke alternativet foretrukket av andelshaver da det visuelt utgjør ett større inntrykk en eksisterende utførelse.



Mvh

Tom-Erik Jensen





Jeg viser til styrets anmodning om å sende inn søknad vedrørende et tiltak som allerede er oppført ved vår bolig av tidligere eier, men som det ikke ble søkt om ved oppføringen.

Tiltaket gjelder et overbygg på balkongen, som ble etablert for over fem år siden. Overbygget har dimensjoner på ca. 60 cm i dybde og 400 cm i bredde, og er konstruert i tre. Det er malt i samme farge som fasaden og fremstår som en naturlig forlengelse av bygningsstrukturen.

Formålet med tiltaket er å gi ly for regn og dermed øke bruken og funksjonaliteten av balkongen. Det er forrige eier som har montert tiltaket. Han har også montert tilsvarende tiltak for en annen enhet i borettslaget. I følge ham er det lett å demontere.

Vedlagt følger bilder av eksisterende løsning. Tiltaket er diskret, godt integrert med bygningens uttrykk, og medfører ingen inngrep i bærende konstruksjoner eller fellesareal.

Jeg ber med dette om styrets godkjenning av tiltaket i ettertid.

Vennlig hilsen
Paul Rylandsholm
Helgeplasset 104







PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Helgeplassen Borettslag tirsdag 17.06.2025 kl. 18:03 - Klubbhuset til Frøya, Øvre Fyllingsveien 73, 5161 Laksevåg.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 28

Antall fremlagte fullmakter: 5

Hvilket utgjorde 33 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt:

Magnar Kvikshaug Taule

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt:

Torgeir Hodne-Høgheim

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Marius Hauken

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt:

Åsmund og Asle

2. Årsberetning 2024

Innledning

Nok et år har gått, og det har vært en stor glede å være styreleder her på Helgeplasset. Jeg ønsker å rette en stor takk til alle i styret for deres engasjement og innsats. Styrets sammensetning består av gode naboer som alltid ønsker å bidra til fellesskapet, noe jeg setter stor pris på.

Jeg har imidlertid kommet frem til at det er tid for meg å tre tilbake som styreleder. Jobben krever mer tid enn jeg har mulighet til å tilby, men jeg vil fortsatt være en del av styret og bidra aktivt til borettslagets videre utvikling om det er ønskelig.

Oppfordring til beboerne

Styret ønsker å oppfordre flere beboere til å engasjere seg i fellesskapets oppgaver og plikter. Dugnadsarbeidet krever innsats fra oss alle for å sikre at det blir gjennomført på en smidig og rettferdig måte.

Prosjekter og vedlikehold

Kartlegging av overvann

I løpet av 2024 har vi arbeidet med Norva24 for å kartlegge overvann i nabolaget. Vi har god dialog med dem og planlegger nødvendige utbedringer før en eventuell rørfornying.

Retningslinjer for trefelling:

For å regulere vannmasser i grunnen i nabolaget ønsker vi å innfører retningslinjer for felling av større trær og vegetasjon på fellesarealer. Vi ber beboere kontakte styret før slike tiltak gjennomføres

Vedlikeholdsrunder og takfornying:

Styret fortsetter med vedlikeholdsrunder i samarbeid med vaktmester. Dette bidrar til lave kostnader og et velholdt nabolag. De fleste har fulgt punktene fra 2024, og vi håper at de som ennå ikke er i mål prioriterer dette i 2025.

I tillegg har vi startet takfornying i samarbeid med KTV, som har utført takvask og snart vil male takene.

Elbilladere og økonomi

Helgeplasset har investert i elbilladere i felles garasjeanlegg, med over 50 % dekning. Styret samarbeider tett med Data Elektriske for service, vedlikehold og utvikling av ladeteknologi.

For å redusere kostnader har styret påtatt seg fakturering av ladeforbruk. Marius Hauken har utviklet en app som forenkler prosessen, men kompleksiteten i systemet gjør at vi vurderer ekstern bistand.

Likestilling i styret

Vi etterstreber jevn kjønnsfordeling og oppfordrer flere kvinner til å stille til valg som styremedlem eller varamedlem.

Forsikring av tilbygg

Boliger med tilbygg vil som tidligere år få en egen faktura for forsikring, sendt ut via Vestbo. Beboere med betalingsutfordringer kan kontakte styret for en tilpasset betalingsplan.

Fremtidige tiltak

Vaktmestergarasje

Vi vurderer en permanent garasje til vaktmesterutstyr, da dagens løsning med lånegarasje er plasskrevende.

Parkering og oblater

I fjor delte vi ut parkeringsoblater for å sikre at garasjer benyttes som avtalt. Vi ber beboere om å følge opp dette for å unngå parkeringsutfordringer. Mangler du oblat? Kontakt styret.

Avslutning

Takk for nok et flott år i et godt nabolag!

Vennlig hilsen, Bobbo Jørgen Langeland

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

Godkjent i generalforsamling.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 195000 til fordeling blant styrets medlemmer.

Godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble følgende valgt:

Valgt styreleder: Ida Evensen

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Benkeforslag:

Ingvald Byrknes.

Stiller til valg:

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Ingvald Byrknes - 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

- Bobbo Jørgen Langeland

- Bjarne Hove

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Ida Evensen styreleder valgt for 2 år i 2025

Torgeir Hodne-Høgheim styremedlem valgt for 2 år i 2024

Ingvald Byrknes styremedlem valgt for 2 år i 2025

Bobbo Jørgen Langeland varamedlem valgt for 1 år i 2025

Bjarne Hove varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Elisabeth Buanes-Erichsen

Ingrid Hundvin

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."

Vedtak:
Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Generalforsamling gir styret fullmakt til å velge delegat.

7. Saker

7.1 Søknad boder - Marius og Helene Hauken

Marius og Helene Hauken søker om oppsetting av to boder, se vedlagte søknader.

Vedtak:

Generalforsamlingen samtykker til omsøkt tiltak. Andelseier er selv ansvarlig for søknad til Bergen kommune, og bærer selv alle kostnader knyttet til tiltaket. Andelseier er videre ansvarlig for eventuelle følgeskader og merkostnader knyttet til tiltaket.

Godkjent

Stemmer:

Ja: 26
Nei: 7
Blank: 1

Godkjent

7.2 Søknad takoverbygg - Jensen

Søknad om etterfølgende godkjenning fra Tom Erik Jensen følger vedlagt. Søknaden angir tre alternative forslag til vedtak.

Vedtak:

Generalforsamlingen samtykker til omsøkt tiltak. Andelseier er selv ansvarlig for søknad til Bergen kommune, og bærer selv alle kostnader knyttet til tiltaket. Andelseier er videre ansvarlig for eventuelle følgeskader og merkostnader knyttet til tiltaket.

Godkjent

Ja: 28
Nei: 5
Blank: 0

7.3 Søknad om tilbygg Muri

Linda Muri søker om etterfølgende godkjenning av oppføring av tilbygg på terrasse, ihht. vedlagte bilder.

Vedtak:

Generalforsamlingen samtykker til omsøkt tiltak. Andelseier er selv ansvarlig for søknad til Bergen kommune, og bærer selv alle kostnader knyttet til tiltaket. Andelseier er videre ansvarlig for eventuelle følgeskader og merkostnader knyttet til tiltaket.

Godkjent

Ja: 23
Nei: 6
Blank: 3

7.4 Søknad om overbygg på balkong Rylandsholm

Paul Rylandsholm søker om etterfølgende godkjenning av overbygg på balkong, se vedlegg.

Vedtak:

(eGeneralforsamlingen samtykker til omsøkt tiltak. Andelseier er selv ansvarlig for søknad til Bergen kommune, og bærer selv alle kostnader knyttet til tiltaket. Andelseier er videre

ansvarlig for eventuelle følgeskader og merkostnader knyttet til tiltaket.

Godkjent

Stemmer:

Ja: 21
Nei: 5
Blank: 3

7.5 Radon

Styret informerer om status og videre planer.

Vedtak:

Styret ønsker å løfte fokus på radonmålinger. Har innhentet priser og sett på muligheter, samt sett på resultatet fra tidligere via et pilotprosjekt. Løsningen som er brukt i pilotrekken er noe styret kan tenke seg å jobbe videre på. Det er fire ventiler i første etasje, med vifte i blindkjeller. Etter tiltaket er nivåene nede på 100 Bq/m3.

Det er borettslagets ansvar om å undersøke, følge opp og gjøre tiltak. Regnes som ytre vedlikehold og dekkes av borettslaget.

7.6 Styrets oppfølging av ulovlige tiltak i borettslaget

I "vedlikeholdsrunden" har styret påpekt forskjellige tiltak i borettslaget som er ulovlige (enten ved at disse ikke er omsøkt, ikke er godkjent, eller til plage/sjenanse for øvrige brukere av eiendommen). Styret har gitt tilbakemelding til den enkelte andelseier hvor slike tilfeller er oppdaget.

Det er ikke foretatt videre ulovlighetsoppfølging fra styret sin side. Styret ber om at saken tas opp til generell diskusjon i generalforsamlingen.

Vedtak:

Gjennomføringen blir diskutert. Brevet opplevdes som krass og beboere burde blitt informert i forkant av runden. Styreleder forteller at brevet var ment som en vennlig påminnelse om felles interesse for orden i borettslaget.

7.7 Vaktmestergarasje

Styret viser til tidligere diskusjoner og løsningsforslag. Man mener tiden nå er overmoden for å gjøre noe aktivt, og styret ber om nytt mandat til å utarbeide et forslag. Styret ber om å få innvilget midler til utredningen.

Vedtak:

Styret får mandat til utarbeiding av forslag til bygging av vaktmestergarasje av generalforsamlingen.

Protokoll for Helgeplassen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnar Kvikshaug Taule (sign.)	20.06.2025
Sekretær	Torgeir Hodne-Høgheim (sign.)	20.06.2025
Protokollvitne	Marius Hauken (sign.)	20.06.2025

BASISKART

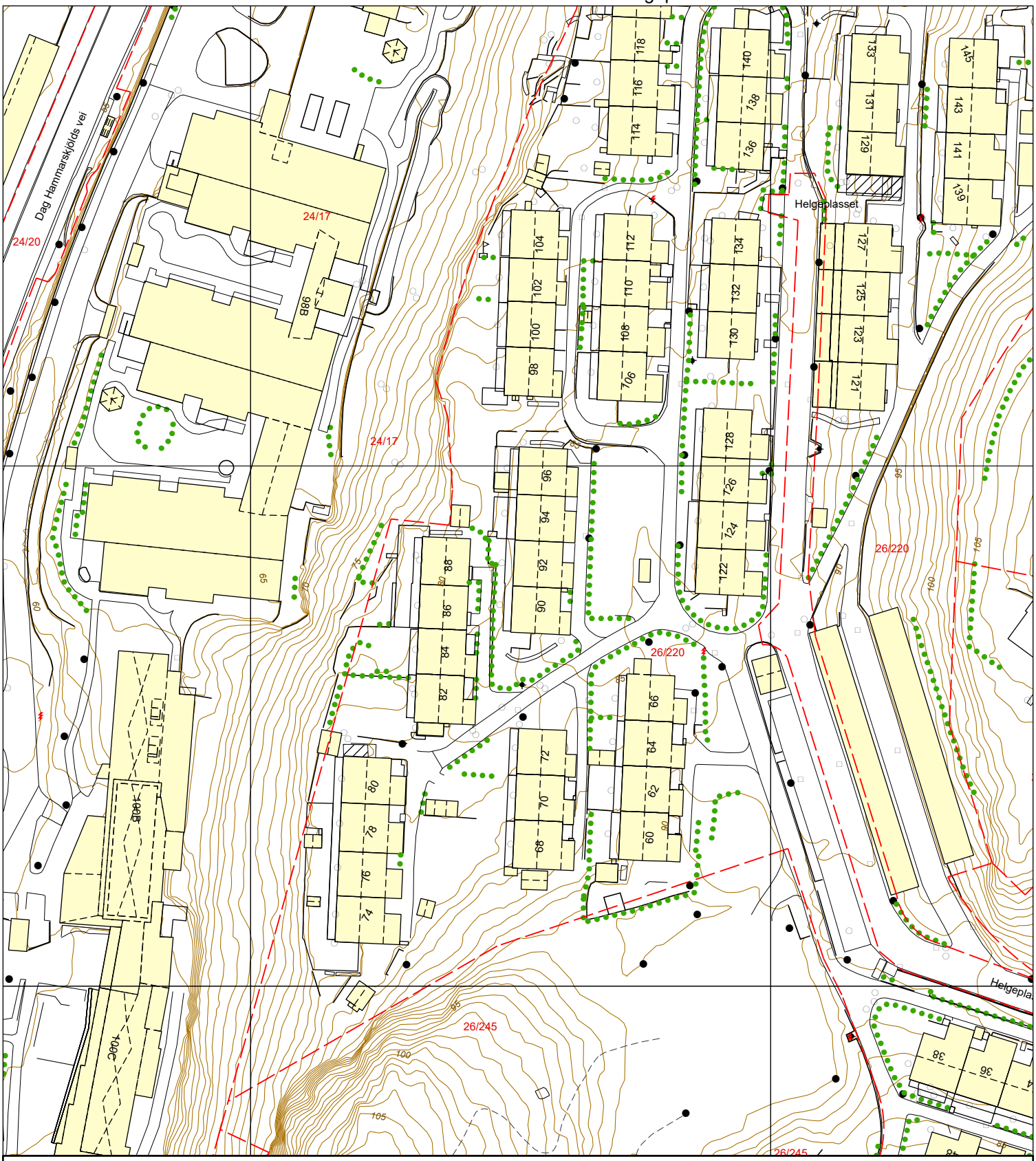
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 25.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 26/220/0/0
Adresse: Helgeplasset 92 m.fl.

N



Bygning	Høydekote	E	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker

VEISTATUSKART

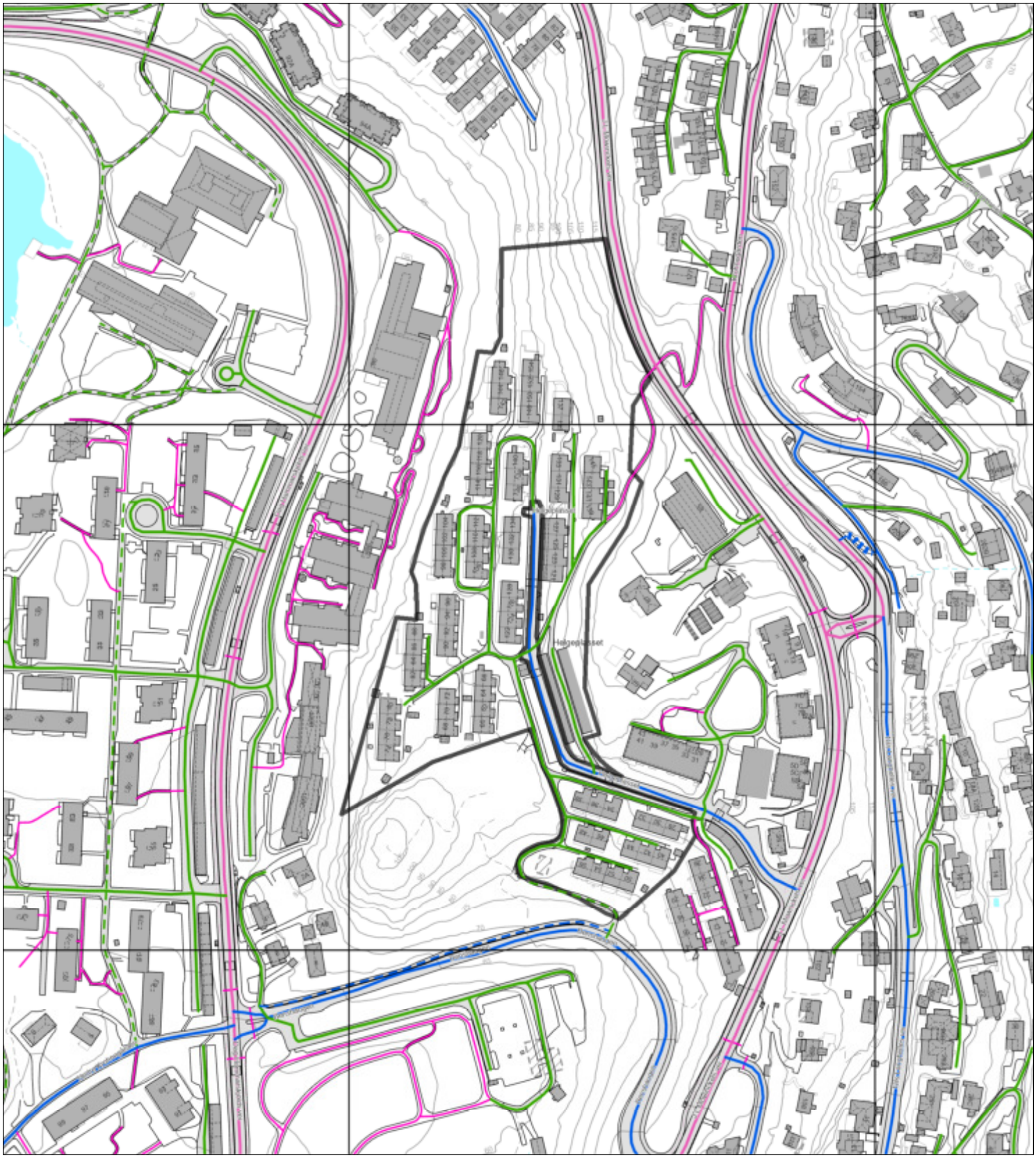
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 26/220/0/0
Adresse: Helgeplasset 92, 5148 FYLLINGSDALEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 26/220/0/0
Utlistet 25. juli 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
259003833	Grunneiendom	0	Ja	34 136,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.07.1967		99,2 %
3860000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII, TOMTEAREAL C	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.1974		0,4 %
3860000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII, TOMTEAREAL C	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.1974		0,3 %
3820102	31	FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 107, 258 MFL., HELGEPLASSET	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.07.2011	201017195	< 0,1 % (33869,8 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
3820102	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,1 m²)
3820102	3001 - Grønnstruktur	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11520009	31	FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 4 MFL., FORTAU BENSHAUGEN		26.05.1978
11520004	31	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII, TOMTEAREAL D, ENDRET BEBYGGELSESPLAN OG DETALJPLAN FOR DEL AV VEI KROHNEGÅRDEN		14.05.1971
11520002	31	FYLLINGSDALEN. ENDRING DEL AV TOMTEAREAL D		24.04.1973

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	96,6 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	3,2 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	2,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	8,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3820000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 1, BOLIGFELT VIII	3	-
11520800	30	FYLLINGSDALEN. GNR 24 BNR 13, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER, BOLIGFELT VIII	3	200210818

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4480000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII	3	-
15580002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 5 OG 36, HELGEPLASSET, MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN R 1558 00 00, FELT B9 A	3	200306734
15580000	30	FYLLINGSDALEN. ROSENLUND, KROHNEGÅRDEN OG DELER AV NILS LANGHELLES VEI	3	199705400
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
11530000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI	3	-
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3	202220442

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
26/298	9449086-1	Ombygging	Våningshus	Igangsettingstillatelse	27.02.2024	202410759
26/350	300210441	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	23.03.2011	201107141
26/299	139833147	-	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bygning godkjent for riving/brenning	10.03.2023	-
26/299	301177423	-	Lagerhall	Rammetillatelse	10.03.2023	202222157

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 25. juli 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

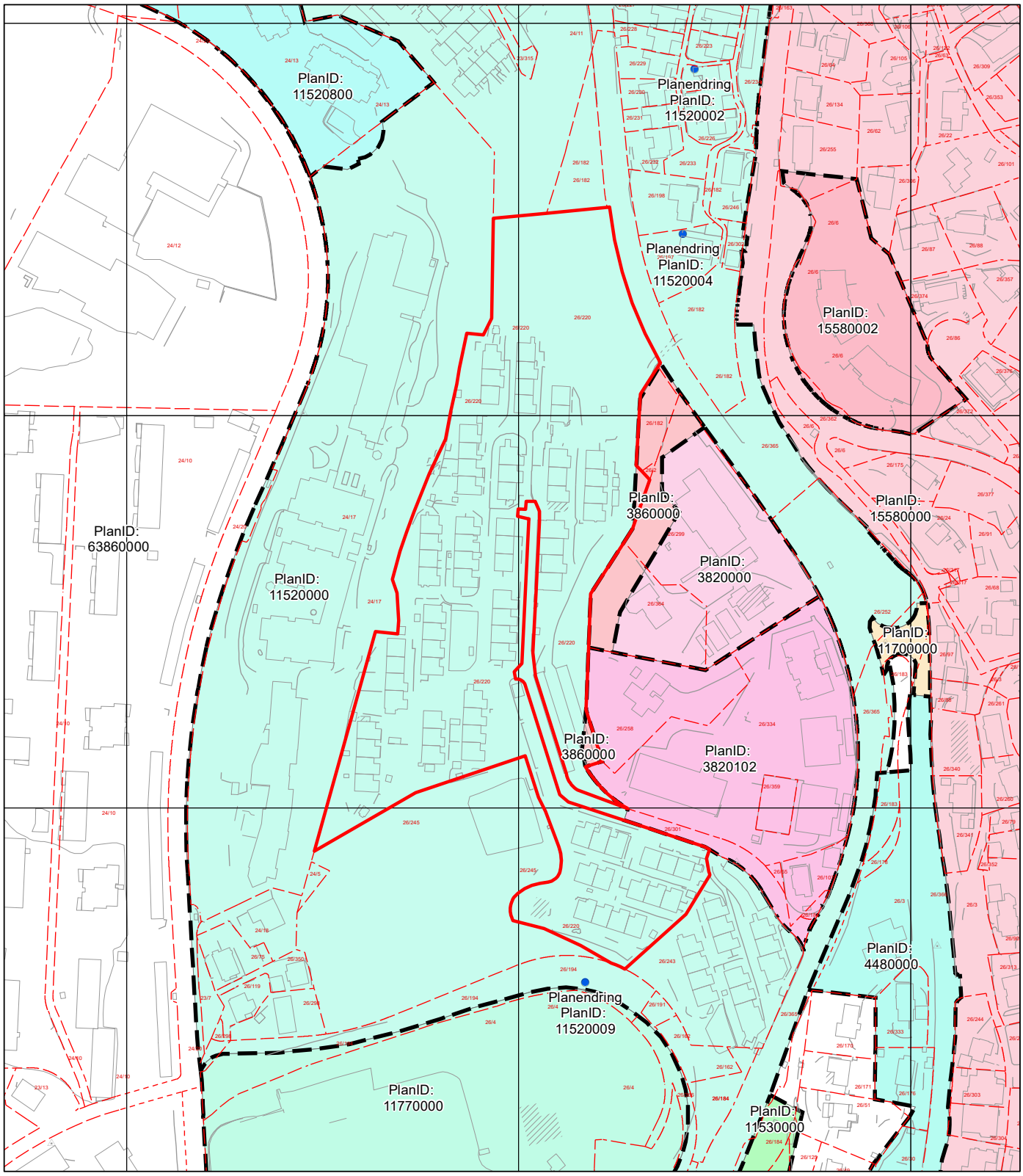
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 26/220/0/0
Dato: 25.07.2025 Adresse: Helgeplasset 92 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11520000, 3820102, 3860000

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

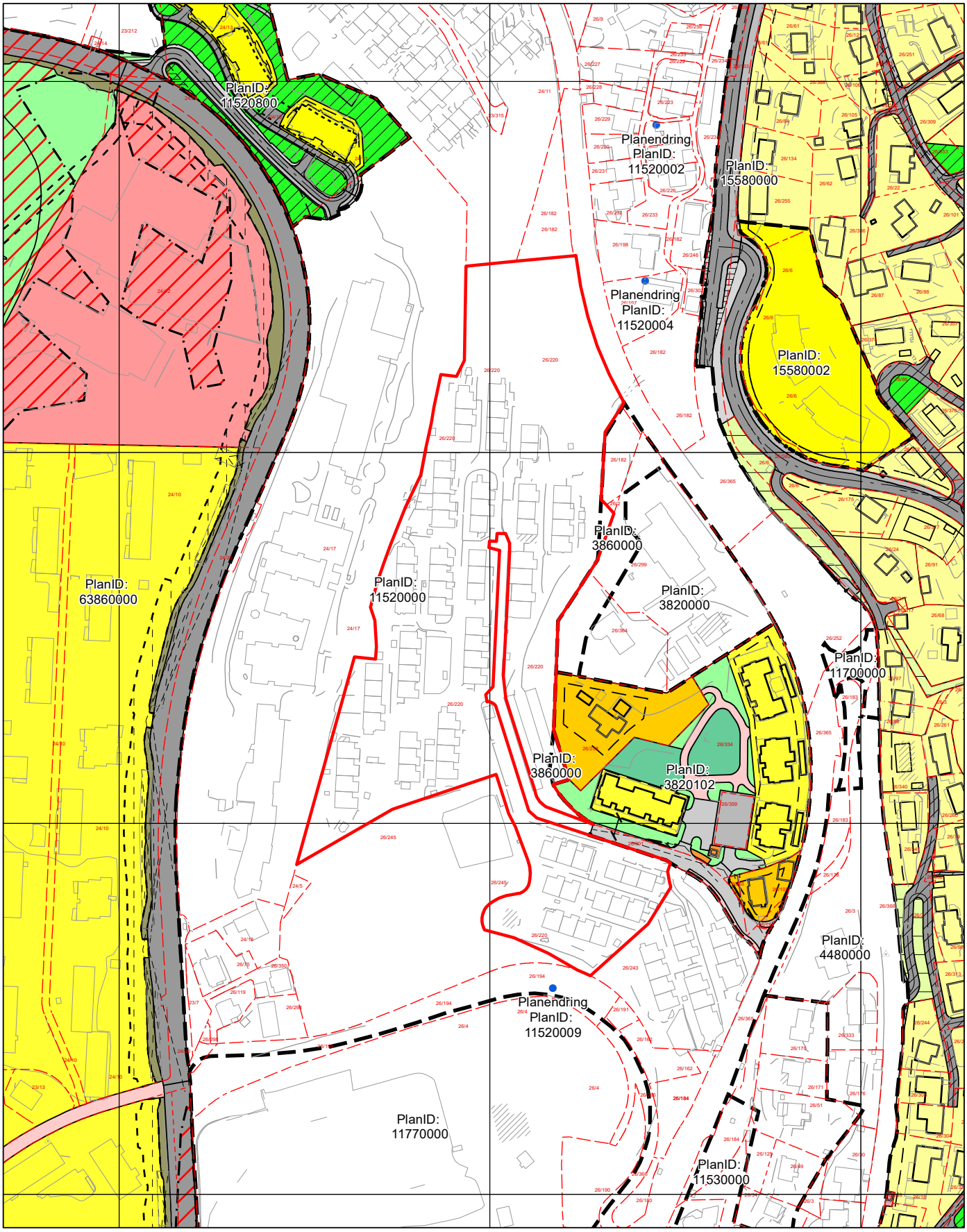
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 26/220/0/0
Dato: 25.07.2025 Adresse: Helgeplasset 92 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Park

Friluftsområde (på land)

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

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

1001 - Bebyggelse og anlegg

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

1550 - Renovasjonsanlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1610 - Lekeplass

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3050 - Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11520000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 26/220/0/0
Dato: 25.07.2025 Adresse: Helgeplasset 92 m.fl.

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

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

N

Eiendomsmarkering (1)



Dette kart er kopi av stadfestet kart

FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER. BOLIGFELT VIII.

Forslag til reguleringsplan, målestokk 1:1000

Dato: 28. mai 1966.

BJÖRN SIMONNÆS
sign.

MYKLEBUST og SIMONNÆS, ark. mnal. og maa.

TEGNFORKLARING:

- BLOKKBEBYGGELSE 3 ETASJER
- SMÅHUSBEBYGGELSE 1½ ETASJER
- GARASJER
- BUTIKKER
- BARNEHAGE
- LEKEPLASSER, BALLPLASSER
- KJØREVEIER
- KJØRBAR GANGVEI
- GÅGATER
- TURAREAL, TURVEIER
- TOMTEAREAL
- TOMT FOR INSTITUSJONER
- TOMT FOR SKOLE
- TOMT FOR KONTORER
- OFFENTLIG FRIAREAL
- BEGRENSNINGSLINJE FOR REGULERINGSPLAN
- BEGRENSNINGSLINJE FOR NEDSLAGSFELT

KORRIGERT 25. OKTOBER 1966
BYPLANSJEFEN I BERGEN

Det bekreftes at kartet er i samsvar med kart vedtatt av byplanrådet i møte 28-10-1966.

Byplansjefen i Bergen 4-7-1967
sign.
Olav Nesse

På denne plan skal ikke foretaes rettelser

R 152

Kommuneplan

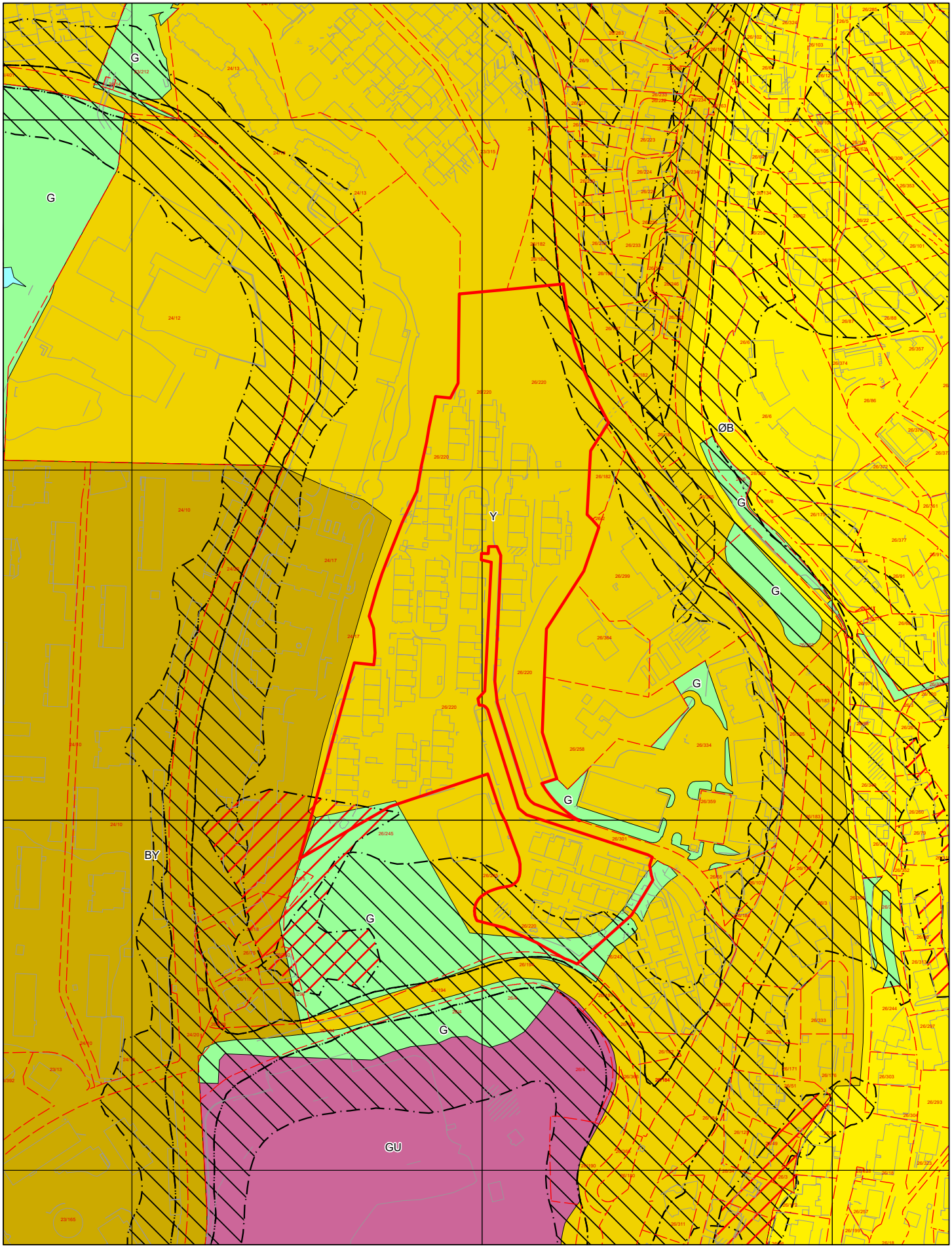
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 25.07.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 26/220/0/0
Adresse: Helgeplasset 92 m.fl.

N

Eiendomsmarkering (1)

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



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

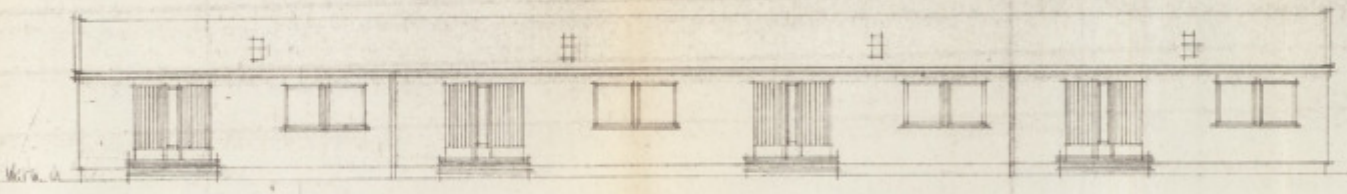
Øvrig byggesone

Grav- og urnelund

Grønnstruktur

Friluftsområder

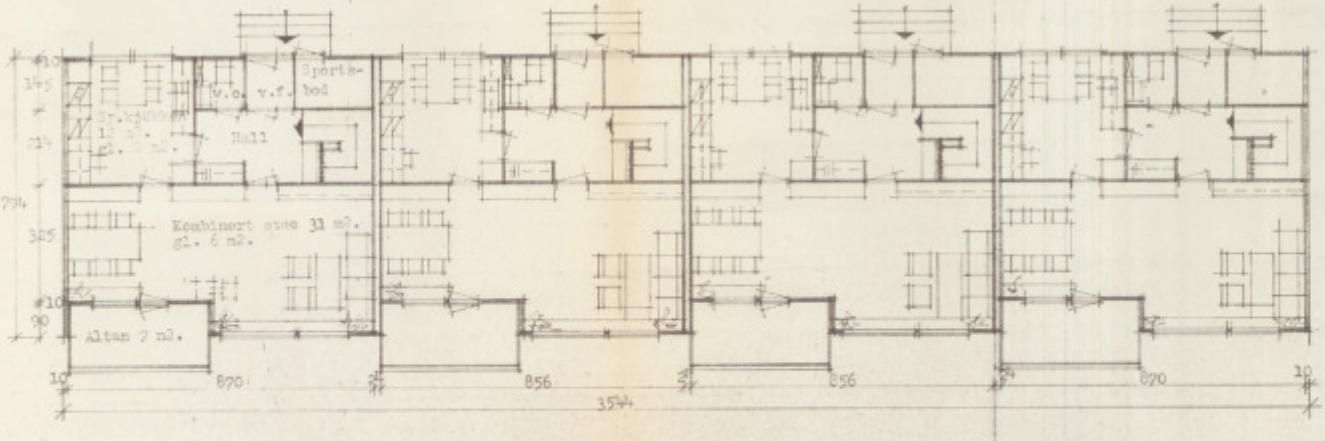
ORIGINALE BYGNINGSTEGNINGER



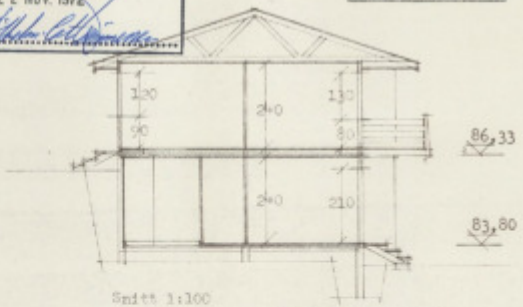
Fasade mot Øst 1:100



Gavlfasade mot syd 1:100



Plan 1. etasje 1:100



Snitt 1:100

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 22 NOV. 1972 stilte vilkår.
Bergen den: 22 NOV. 1972
Attesteres:

BERGEN BYGNING OG FELDVESEN
00399 -7 2 72
GODKJ. SAK:

J.NR. 02947 | MOTTATT -4.1271
BYGNINGSSJEFEN

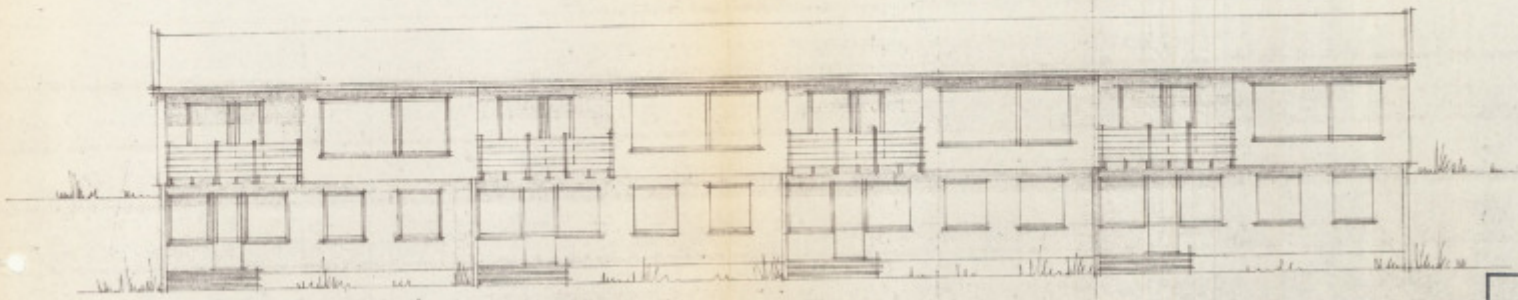
36

BLOKK NR. 13 Vei 840 nr. 90-96.

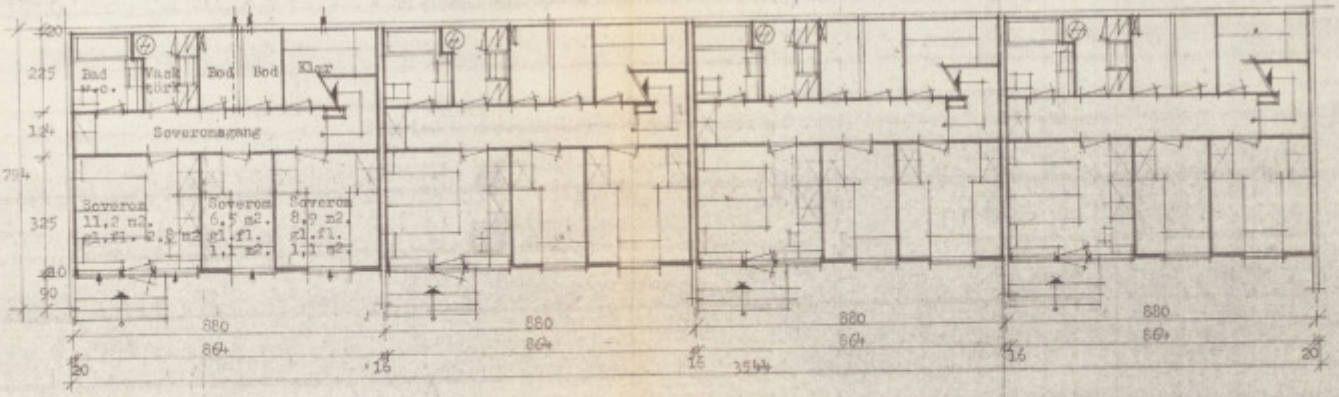
6923

Ordre nr. 6923
Tegn.nr. 36
Mål 1:100
Aug. 1972
Tlf. 13150

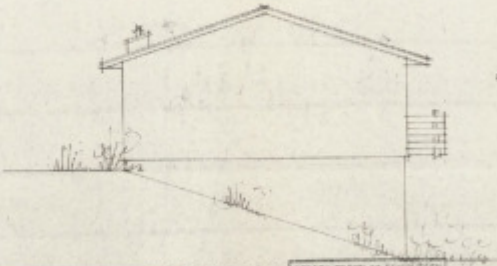
Vestlandske Boligbyggelag
Fyllingsdalen VIII C
Bekkehus
Plan, snitt og fasader
Jakob Lyklebust
Arkitekt m.n.a.l.
Chr. Michelsens gate 6



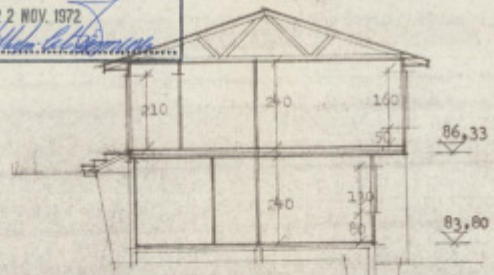
Fasade mot vest 1:100



Plan underetasje 1:100



Fasade mot nordøst



Snitt 1:100

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 22 NOV. 1972 stilte vilkår.
Bergen den: 22 NOV. 1972
Attesteres:

BERGEN BYGGEKONTOR OG REGNESKAP
00399 -72 72
SAK:

J.NR. 02947 MOTTATT -4 1271
BYGNINGSSJEFEN

35

BLOKK NR. 13 Vei 840 nr. 90-96.

6923

Ordre nr. 6923
Tegn.nr. 35
Mål 1:100
Aug. 1971
Tlf. 11150

Vestlandske Boligbyggelag
Fyllingsdalen VIII C
Bekkehus
Plan, snitt og fasader
Jakob Nyklebust
Arkitekt M.N.A.L.
Chr. Michelsens gate 8

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Helgeplasset 92
Andelsnr. 32 Orgnr. 950911395 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0432

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS
Saksbehandler: Eirik Runningen
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 63 72 70
E-post: eirik.runningen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater