

aktiv.



Helleveien 213, 5039 BERGEN

**Lekker og romslig 2-roms med
attraktiv beliggenhet nær NHH og
buss | Stor vestvendt altan med
sjøutsikt | Ingen TG 2**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Steffen Bilsbak

Mobil 987 65 794

E-post steffen.bilsbak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Velkommen til visning!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal og Steffen Bilsbak har gleden av å presentere praktfulle og moderne Helleveien 213! Boligen har en attraktiv beliggenhet ved idylliske Helleneset. Boligen ligger perfekt ved naturen og maritime omgivelser, samtidig som det er kort avstand til både Bergen sentrum og Åsane. Buss går med hyppige avganger, eller en kort sykkeltur til NHH og Stemmemyren. Perfekt for de som ønsker rolige omgivelser men en enkel hverdag.

Eiendommen i korte trekk:

- Solrik og usjenert altan på 18,4 kvm
- Vesentlig oppgradert i 2021-2025
- Renvert bygg
- Balansert ventilasjon
- Ingen TG 2
- Moderne med listefritt mot vinduer og himling
- Gangavstand til dagligvarebutikker, restauranter, Helleneset badeplass, barnehage og skole
- Ingen dok.avgift

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 990 000,-	Soverom:	1
Fellesgjeld:	Kr 471 976,-	Antall rom:	2
Omkostn.:	Kr 9 796,-	Gnr./bnr.	Gnr. 168, bnr. 273
Total ink omk.:	Kr 3 471 772,-	Andelsnr.:	45
Felleskostn.:	Kr 3 843,-	Oppdragsnr.:	1506260101
Selger:	Karoline Hjørnevik		
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	1963		
BRA-i/BRA Total	55/60 kvm		
Tomtstr.:	4544 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	63
Energiattest	69
Nabolagsprofil	136
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Entré - 7.1m², stue/kjøkken - 30.6m², bad - 4.1m², soverom - 10.6m²

BRA-e: 5 kvm Bod - 2.3m², bod - 2.4m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

4544 kvm

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og veletablert boligområde i idylliske Helleveien i Ytre Sandviken – et område kjent for sin perfekte kombinasjon av nærhet til sjø, natur og Bergen sentrum. Her bor du tilbaketrukket fra byens støyforurensning, samtidig som du har kort vei til alt byen har å by på.

Fra leiligheten kan du nyte en vestvendt beliggenhet med gode solforhold og en flott utsikt mot båtlivet på Byfjorden, Askøy og videre utover mot Meland. Her kan solrike ettermiddager og kvelder nytes usjenert mens solnedsgangens farger danser på sommerhimmelen.

Området er svært praktisk i hverdagen, med dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet og bussholdeplass like ved, med hyppige avganger både mot Bergen sentrum og Åsane. Med bil tar det kun rundt 10 minutter til sentrum, og kun 15 minutter til Åsane med sitt

brede servicetilbud. For studenter og ansatte ved NHH er beliggenheten optimal, med kort sykkelavstand til campus. I tilknytning til NHH finner man også gode treningsfasiliteter gjennom SiB som Lehmkuhlhallen eller Stemmemyren.

For den aktive og turglade ligger alt til rette for en variert fritid. Rett utenfor døren finner du turstier som leder deg oppover Hellefjellet, hvor du kan nyte flott utsikt og gode solforhold. Videre herfra er det fine forbindelser til Sandviksfjellet og øvrige byfjell, med turmuligheter for både rolige søndagsturer og mer krevende treningsøker. Like nedenfor eiendommen ligger populære Helleneset – ansett som en av byens flotteste badeplasser – med strand, svaberg, stupebrett og gode fasiliteter på varme sommerdager. Det finnes også flere bade- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet ved Nedre Lønborg, Tømmervågen og Biskopshavn. Nærområdet byr på et rikt utvalg av servicetilbud og spisesteder, hvor blant annet Mamma Mia pizzeria, Pizzabakeren og Sushi Room kan nevnes innen kort avstand. I tillegg finnes flere skoler og barnehager i området, noe som gjør beliggenheten attraktiv for en bred målgruppe.

Dette er en beliggenhet som kombinerer nærhet til sjøen, gode solforhold, flotte friluftsområder og enkel tilgang til byens fasiliteter – alt i et etablert og trivelig bomiljø med godt naboskap. Leiligheten egner seg ypperlig både for førstegangskjøpere, studenter, pendlere og øvrige som ønsker en lettstelt bolig i attraktive omgivelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebygget med tilsvarende bebyggelse fordelt på lav- og høyblokker, samt rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Hellebakken barnehage: 0,2 km

Solbakken barnehage: 1,3 km

Biskopshavn barnehage: 1,4 km

Barneskole:

Hellen skole (1–7 kl.): 1,1 km

Ungdomsskoler:

Rothaugen skole (8–10 kl.): 4,4 km

Åstveit skole (8–10 kl.): 6,3 km

Blokkhaugen skole (8–10 kl.): 8,1 km

Videregående skoler:

Tertnes videregående skole: 6,1 km
Amalie Skram videregående skole: 7,6 km

Bygningssakkyndig

Tbdu AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass. og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 18.4m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2021

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Byggoppdrag Vestland og Murmester Rune Johannessen

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2021. Det er installert rør-i-rør system, samt ny membran og flislagt overflater i forbindelse med oppussingen.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Det ble påført membran m/slukmansjett etc.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Byggoppdrag Vestland

Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert rør-i-rør system på bad i forbindelse med oppussing i 2021.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hindenes og Vestbo

Beskrivelse av arbeidet: Initiativ fra Borettslaget å installere balansert ventilasjon. Nye ventiler og aggregat med ventilator ble installert i 2025.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rutledal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av leiligheten i 2021 installerte elektriker bl.a nye ledninger/rør, stikkontakter, ny kurs til komfyr, komfyrvakt og ny sikring i sikringskap.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja
Arealplan AS arbeidet med reguleringforlag mot Bergen Kommune om Lønborg skole (mottatt e-post Juli 2024), har ikke mottatt ytterligere informasjon siden.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

I forbindelse med oppussingen av leiligheten i 2021 ble det åpnet opp en vegg mellom stue og kjøkken. I tillegg ble baderomsveggen flyttet lenger inn i soverommet for å utvide badet. Det ble avklart med daværende styreleder at endringene ikke var søknadspliktige.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja

I forbindelse med borettslagets utførte arbeid med å bytte fasade, vinuder og installere balansert ventilasjon i 2025 så vil fellesutgiftene øke noe basert på en fordelingsnøkkel. Økt fellesgjeld skal allerede være lagt til, men det er mulig at kostnadsramme som ble tatt opp øker fra MNOK30 til MNOK31, mer informasjon skal bli gitt i neste generalforsamling.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hindenes og Vestbo

Beskrivelse av arbeidet: På initiativ fra borettslaget ble fasaden og vinduene skiftet ut i 2025, samtidig som det

ble installert balansert ventilasjon

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppussing av leiligheten i 2021 ble det også byttet til gips plater og nytt laminatgulv med egeninnsats og hjelp.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei

Innhold

Boligen inneholder:

Entré på 7,1 kvm med god plass til yttertøy , romslig stue i åpen løsning til kjøkken på hele 30,6kvm, lekkert bad fra 2021 på 4,1 kvm, soverom på 10,6 kvm med flott utsikt, samt utgang fra stue til en solrik altan på 18,4 hvor en kan nyte den praktfulle sjøen i front.

I tillegg disponerer boligen 2 eksterne boder i samme etasje på henholdsvis 2,3 kvm og 2,4 kvm.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser eller vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Balansert ventilasjon i 2025

Vinduer og fasade i 2025

Bad i 2021

Rør-anlegg i 2021

Varmtvannstank bad i 2021

Overflater i 2021

Kjøkkeninnredning i 2013

Varmtvannstank kjøkken i 2012

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber, tilknyttet Telenor.

Parkering

Mulighet for leie av parkeringsplass via borettslaget. Ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF skadeforsikring NUF, polisenummer SP615876

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen har rett til å bruke følgende fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA: Trapp ganger og felles ganger, samt borettslagets felles tomt.

Det er ingen dokumentasjon på fordeling eller bruk av boder, men selger opplyser at denne leiligheten bruker to eksterne boder i 1. etg. Fordeling av boder styres av borettslagets styre. Det gis ingen garanti for at bruken varer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelsen ovenfor er basert på dagens bruk, og gjenspeiler ikke godkjente tegninger. Se punkt om ferdiggattest/brukstillatelse for nærmere beskrivelse av lovligheter.

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Festeavgift er inkludert i felleskostnader.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1962.

Regulering av festeavgift

Årlig festeavgift er kr kr 16 928,-

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2022 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode. Det er også mulighet for regulering av festeavgiften ved neste skattetakst når dette igjen blir utført.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Festeren kan kreve å få løse inn en festetomt til bolig når det er gått 30 år av festetiden. Etter at det er gått 30 år av festetiden, kan festeren også kreve å få løst inn en festetomt til bolighus hver gang det er gått to nye år. Krav må da fremsettes 1 år i forkant.

Fstekontrakt datert

10.04.1962.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler på bad og gulvvarme (varmefolie) i stue, kjøkken og entré.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon montert i 2025

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

471 976 (Andel av fellesgjeld)

3 461 976 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 471 772 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 480 672 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 483 472 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 828 750 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det ikke er innhentet informasjon om eiendommens formuesverdi som sekundærbolig.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer:

Kabel-TV/internett (grunnpakke) gjennom Telenor, renter og avdrag av andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, trappevask, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, eiendomsskatt, festavgift, forretningsførsel, styrehonorar, revisjon, felles byggforsikring, generelt vedlikehold og sparing.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 843

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfrihet til 30.06.2027.

Ifølge forretningsfører vil felleskostnader fra 30.06.2027 inkludere avdrag på samtlige fellesgjeld. Avdrag vil utgjøre ca kr 306,- og felleskostnader vil da øke tilsvarende.

Det tas forbehold om at øvrige elementer i felleskostnadene og lånebetingelser forblir uendret.

Andel Fellesgjeld

Kr 471 976

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.05.2026

Andel fellesformue

Kr 28 262

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hellen Borettslag

Organisasjonsnummer

954346730

Andelsnummer

45

Om borettslaget

Hellen Borettslag består av 2 lavblokker med tilsammen 50 leiligheter. Alle leilighetene har en meget fin beliggenhet med ca: 17 kvm. solrik altan. Arkitektegnet av Blich.

Felles vaskerom og tørkerom i kjeller. Gatedørene er låst, dørtelefon til leilighetene.

Tidsinnstilt lys i oppgang og lysfølere for utelys.

Rehabilitert : Fasadeplater, endevegger og bakside skiftet i 1992. Utvidelse av altan i

1996. Ny Icopal takteking utført i 1999. Frontside 2004 samt endevegger, grunnmur. I

2009 ble samtlige altanfronter skiftet 50/50 glass. I 2025 ble fasade og vinduer

rehabilitert, samt lagt inn balansert ventilasjon i leilighetene.

Det er ikke anledning til å installere varmpumpe i den enkelte leilighet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne­nummer: 95217610010, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.05.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 13.05.2026: 3 606 791

Andel av saldo: 50 654

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.06.2045)

Rehabilitering

Låne­nummer: 95217610002, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.05.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 157

Saldo per 13.05.2026: 30 000 000

Andel av saldo: 421 322

Første termin: 30.09.2025 Neste avdrag: 30.06.2027 (siste termin 30.06.2065)

Rehabilitering

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Avtalens vilkår for oppsigelse er 6 måneder.

Forkjøpsrett

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

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

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

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen

er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde pr. 31.12.24 et positivt resultat på kr 221 632,- mot et budsjettert resultat på kr 375 648,-

Disponible midler pr. 31.12.24 er kr 3 207 562,-.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Før anskaffelse av husdyr skal søknad om dyrehold skriftlig sendes styret på eget skjema som blir utlevert fra styret eller Vestbo.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 273 i Bergen kommune. Andelsnr. 45 i Hellen Borettslag med orgnr. 954346730

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/168/273:

10.04.1962 - Dokumentnr: 2784 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,726

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

11.10.1961 - Dokumentnr: 7658 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

11.10.1961 - Dokumentnr: 7659 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

10.04.1962 - Dokumentnr: 2784 - Bestemmelse om bebyggelse

Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

10.04.1962 - Dokumentnr: 2784 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,726

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

02.08.1961 - Dokumentnr: 5923 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1777
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 168, BNR. 1779, 1781 OG FRA OFF.
VEIGRUNN I HELLEVEIEN

01.01.2020 - Dokumentnr: 7286 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:273

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest datert 22.02.1996 vedrørende fasadeendring boligbygg som omhandler utvidelse av altaner.

Det foreligger ferdigattest datert 20.01.2010 vedrørende fasadeendring blokk/bygård/terrassehus som omhandler utskifting av eksisterende balkongfronter i betong til nye med utførelse i lys grå stenicoulouplater og laminert glass.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 19.10.1961. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet fylkesvei frem til borettslagets tomtegrense.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett over private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert. Boligen er regulert til skivehus. Resterende av eiendommen er regulert til friareal.
Eiendommen er i henhold til kommuneplanens arealdel avsatt til ytre fortettingssone.

Hensynssoner i kommuneplanen:
PlanID 65270000 Faresone ras 47,7 %
PlanID 65270000 Vei støy - gul sone 40,2 %

PlanID 65270000 Vei støy - Rød sone 36,8 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID 71740000 Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID 4020000 BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR HELLEVEIEN 205

PlanID 11210000 BERGENHUS. BRUNESTYKKET, BUTIKKSENTER

PlanID 7220000 BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN

PlanID 11060000 BERGENHUS. HELLENESET OG DELER AV ØVRE, MIDTRE OG NEDRE HELLEN

PlanID 66300000 BERGENHUS. GNR 168 BNR 298 MFL., ASPEDALEN

PlanID 71610000 Bergenhus. Gnr 168, Bnr. 1771 mfl., Lønborg, boliger

Bergenhus. Gnr. 168 Bnr. 1768. Hellebakken 30, saksnr. 202229187

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

168/2162 og 168/1768 er gitt rammetillatelse for oppføring av hver sin enebolig.

168/285 har meldt inn et tilbygg datert 13.01.2010.

168/2164 har godkjent tilbygg/garasje.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivingen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 900 Betalingsutsettelse
- 3 000 Digital annonsering
- 12 900 Kommunale opplysninger
- 26 990 Markedspakke
- 8 990 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 900 Visninger per stk.
- 6 750 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 700 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 139 865,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt dekning av påløpte utlegg og vederlag.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler bistås av

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Steffen Bilsbak
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
steffen.bilsbak@aktiv.no
Tlf: 987 65 794

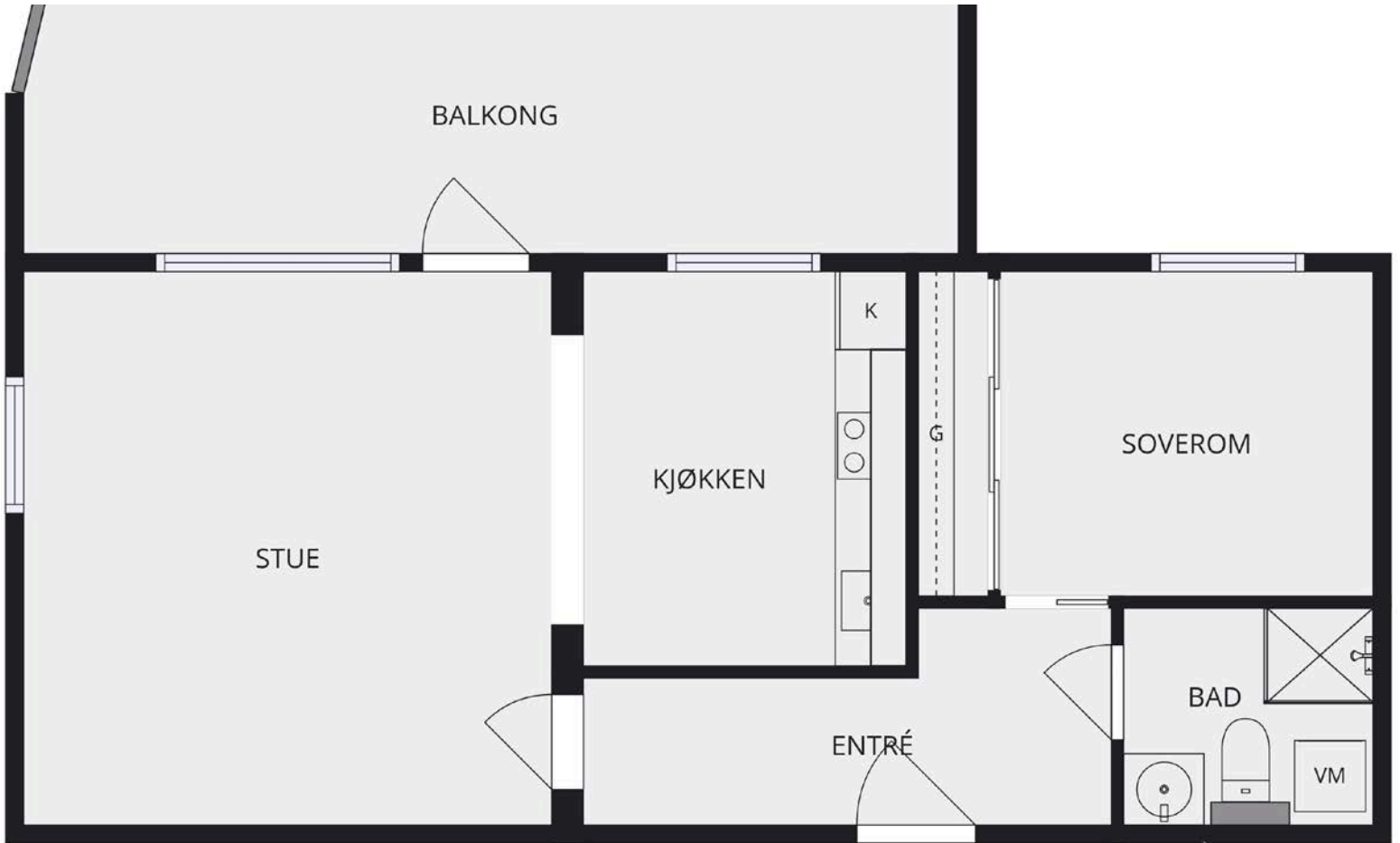
Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

22.05.2026









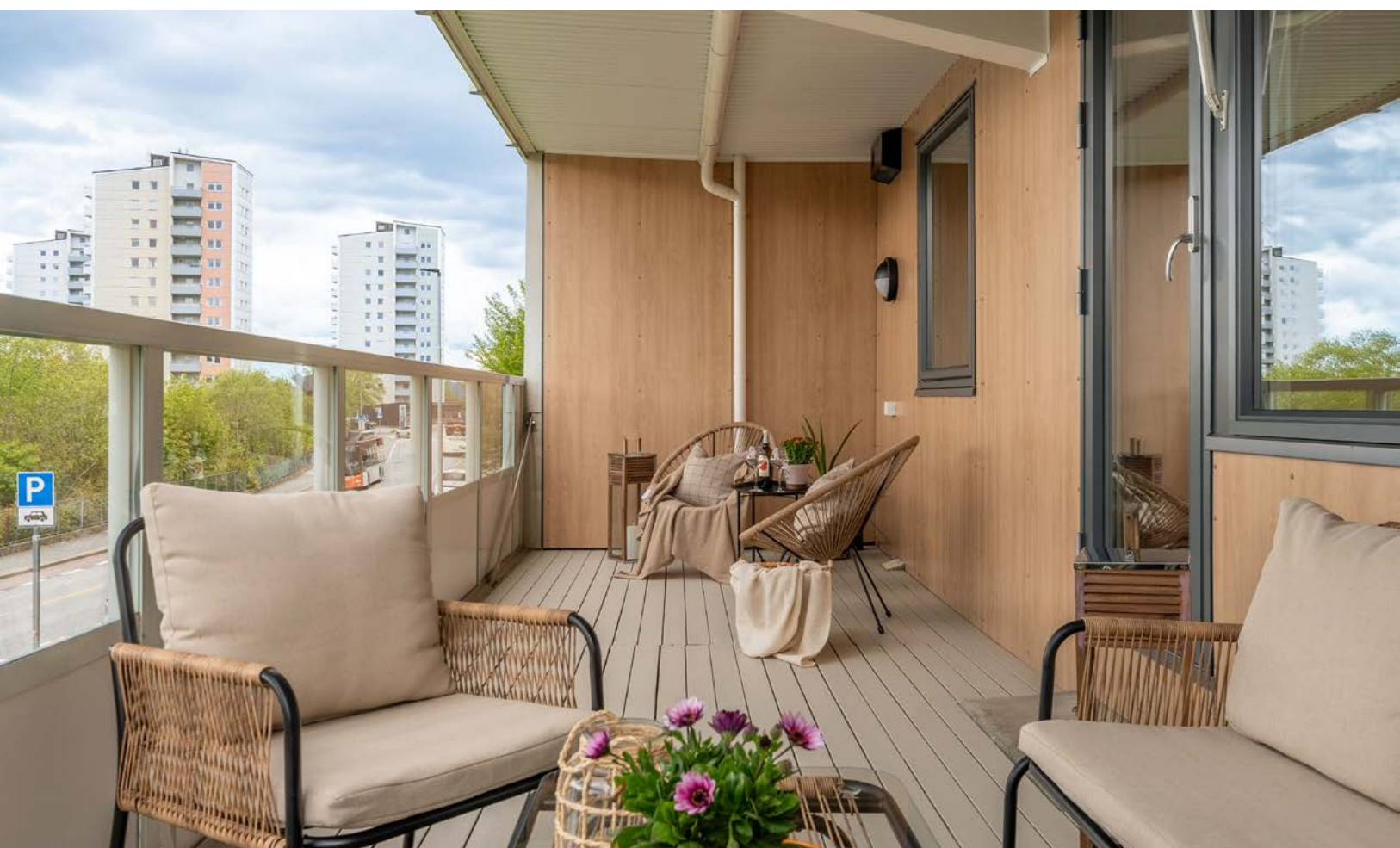


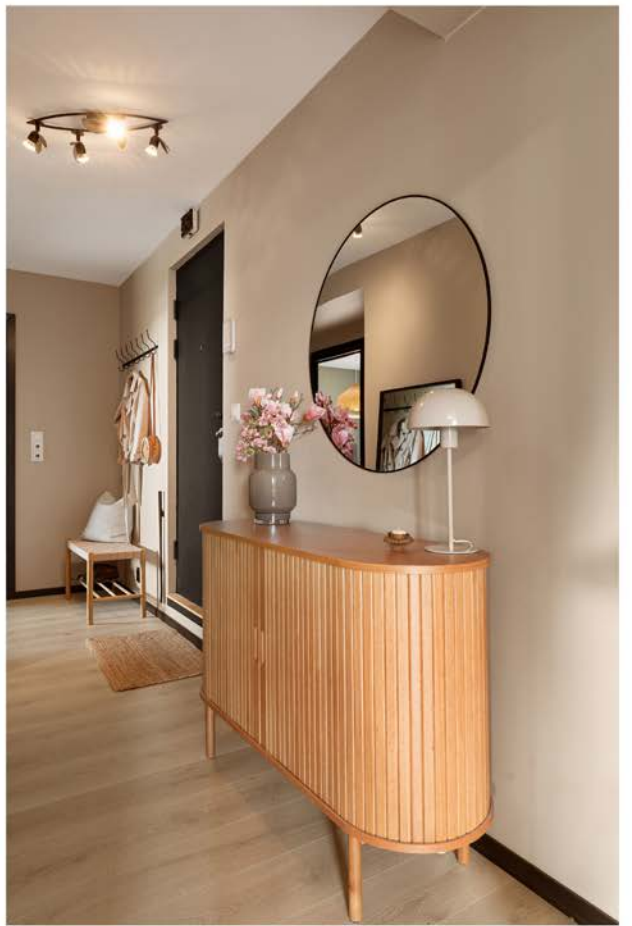












C. 1





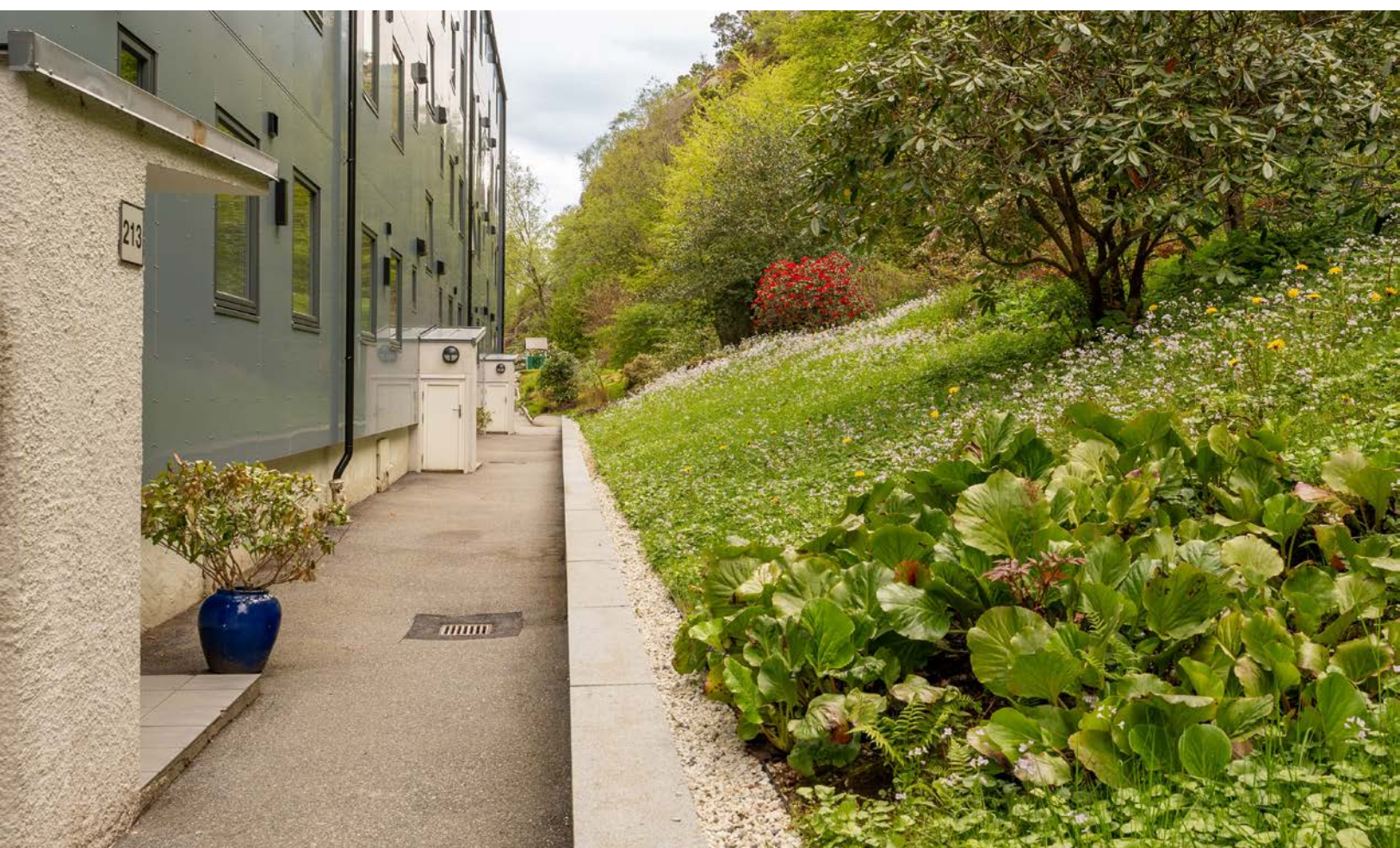
















C 1



C 1



C. I.



C. I.



C. I.

Vedlegg


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Helleveien 213 , 5039 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 168, bnr. 273

 Andelsnummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 21285-1347

Eiendomsverdi ref nr: UY1094

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Bygningen har malt balkongdør i tre kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass. og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 18.4m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflaten. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.
Innvendig har boligen malte glatte dører, dør med glass fra entre til stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.1m2
Badet er renoverert i 2021
Veggene har 60x60 fliser. Taket har spiler og downlights.
Gulvet er flislagt med 60x60 fliser, mosaikk i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6cm .
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 44.1%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 44.1% ved en temperatur på 20.8 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Mobelpå kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat av nyere dato. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er 2 stk varmtvannstanker på ca. 28 liter hver. En er plassert i servantskap på bad datert 2021, og en i kjøkkenskap, datert 2012
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad, varmemefolie i stue, kjøkken og entre/gang.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

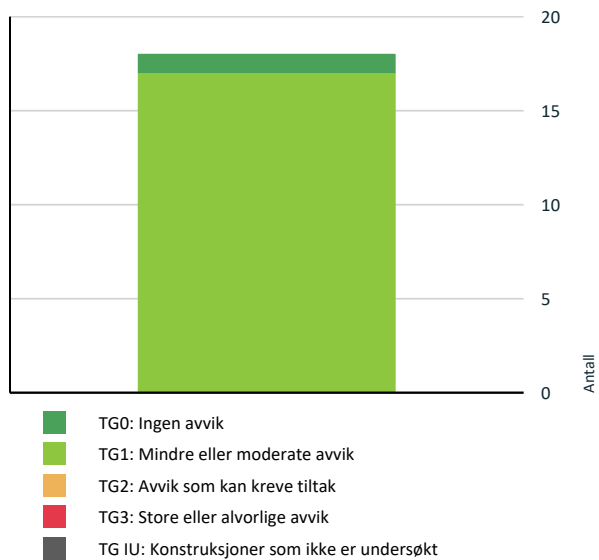
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

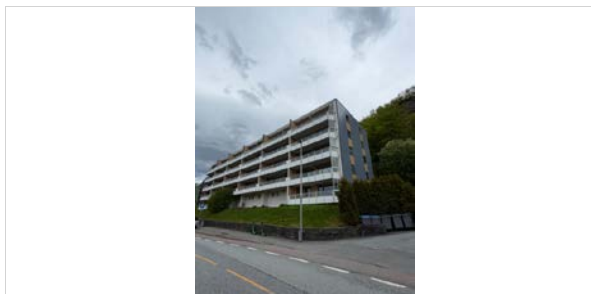
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, nylig oppgradert fasader med nye vinduer / balkongdører og nytt balansert ventilasjonsanlegg. Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

Årstill: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass. og brann- og lydclassifisert entrédør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 18.4m2



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merke må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, dør med glass fra entre til stue/kjøkken.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD - 4.1M2

Generell

Beskrivelse

Badet er renoverert i 2021

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD - 4.1M2

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har 60x60 fliser. Taket har spiler og downlights.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD - 4.1M2

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 60x60 fliser, mosaikk i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6cm .

1. ETASJE > BAD - 4.1M2

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD - 4.1M2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD - 4.1M2

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD - 4.1M2

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 44.1%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 44.1% ved en temperatur på 20.8 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 30.6M2

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 30.6M2

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Møbelpå kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat av nyere dato. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er 2 stk varmtvannstanker på ca. 28 liter hver. En er plassert i servantskap på bad datert 2021, og en i kjøkkenskap, datert 2012



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler på bad, varmematrasse i stue, kjøkken og entre/gang.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Anlegget er oppgradert over flere perioder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

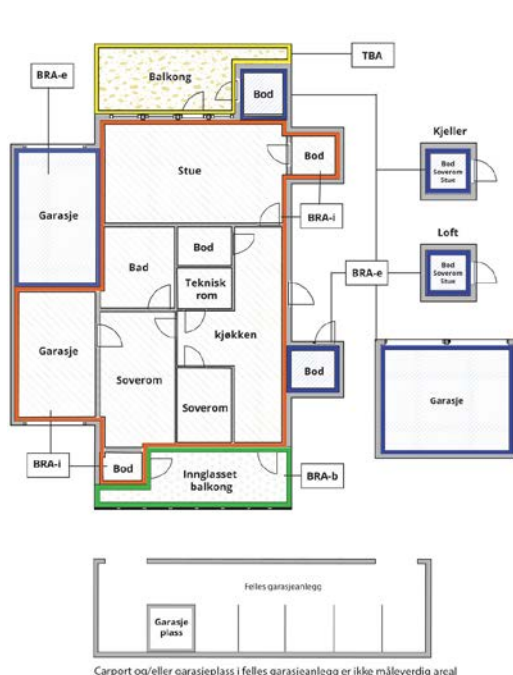
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	55	5		60	18
SUM	55	5			18
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 7.1m ² , stue/kjøkken - 30.6m ² , bad - 4.1m ² , soverom - 10.6m ²	Bod - 2.3m ² , bod - 2.4m ²	

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innvegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Karoline Hjørnevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	273		0	4544 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Helleveien 213

Hjemmelshaver

Bergen Kommune, Hellen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954346730		Vestbo Bbl	Hjørnevik Karoline

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

45

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Helleveien i Bergen kommune, i et etablert og sentrumsnært boligområde med variert bebyggelse bestående av leiligheter, eneboliger og mindre boligbygg. Området fremstår rolig og grønt, med nærhet til både sjø og omkringliggende friområder.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Området har gode bussforbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler, samt nærhet til Norges Handelshøyskole (NHH), Sandviken og arbeids- og utdanningsinstitusjoner i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Karoline Hjørnevik

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Helleveien 213

5039 BERGEN

4601-168/273/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Byggoppdrag Vestland og Murmester Rune Johannessen

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2021. Det er installert rør-i-rør system, samt ny membran og flislagt overflater i forbindelse med oppussingen.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble påført membran m/slukmansjett etc.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Byggoppdrag Vestland

Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert rør-i-rør system på bad i forbindelse med oppussing i 2021.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hindenes og Vestbo

Beskrivelse av arbeidet: Initiativ fra Borettslaget å installere balansert ventilasjon. Nye ventiler og aggregat med ventilator ble installert i 2025.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rutledal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av leiligheten i 2021 installerte elektriker bl.a nye ledninger/rør, stikkontakter, ny kurs til komfyr, komfyrvakt og ny sikring i sikringskap.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

Arealplan AS arbeidet med reguleringforlag mot Bergen Kommune om Lønborg skole (mottatt e-post Juli 2024), har ikke mottatt ytterligere informasjon siden.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

I forbindelse med oppussingen av leiligheten i 2021 ble det åpnet opp en vegg mellom stue og kjøkken. I tillegg ble baderomsveggen flyttet lenger inn i soverommet for å utvide badet. Det ble avklart med daværende styreleder at endringene ikke var søknadspliktige.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

I forbindelse med borettslagets utførte arbeid med å bytte fasade, vinuder og installere balansert ventilasjon i 2025 så vil fellesutgiftene øke noe basert på en fordelingsnøkkel. Økt fellesgjeld skal allerede være lagt til, men det er mulig at kostnadsramme som ble tatt opp øker fra MNOK30 til MNOK31, mer informasjon skal bli gitt i neste generalforsamling.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hindenes og Vestbo

Beskrivelse av arbeidet: På initiativ fra borettslaget ble fasaden og vinduene skiftet ut i 2025, samtidig som det ble installert balansert ventilasjon

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppussing av leiligheten i 2021 ble det også byttet til gips plater og nytt laminatgulv med egeninnsats og hjelp.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

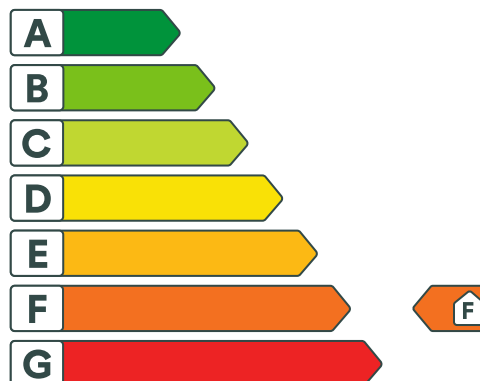
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Helleveien 213, 5039 BERGEN	
Dato for energimerking 20.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-298652
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139326253
Gårdsnummer 168	Bruksnummer 273
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1963	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 55,0 m²	Oppvarmet bruksareal 55,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
287,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
276,14 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15 187 kWh



Helleveien 213, 5039 BERGEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Helleveien 213, 5039 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

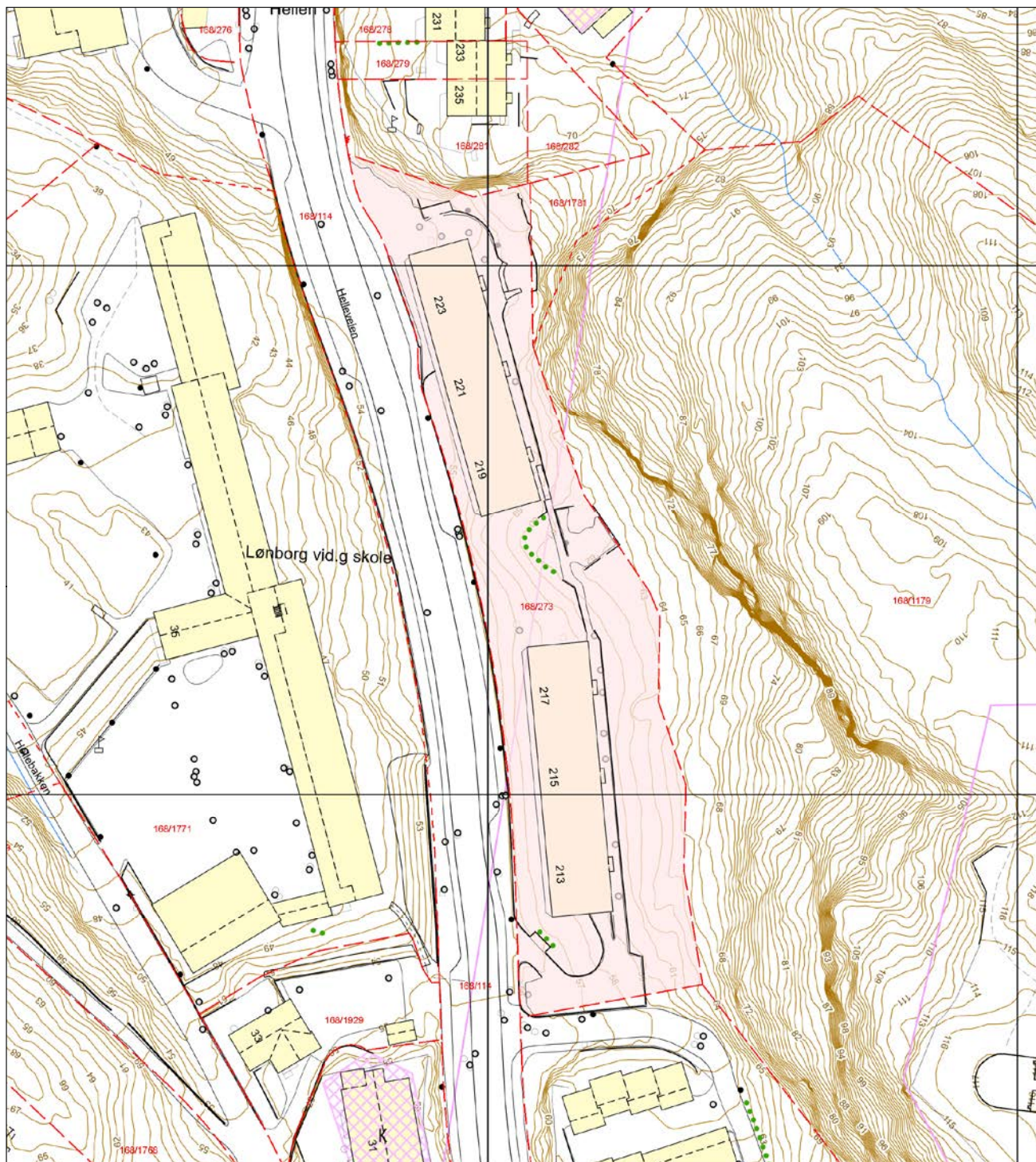


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 13.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/273/0/0
Adresse: Helleveien 213, 5039 BERGEN m.fl.



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker | Registrert tiltak anlegg | Allé | Mast |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne | Hekk | Skap |
| Bygning | Gangveg og sti | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg | Traktorveg | EL Nettstasjon | Fastmerker |
| Fredet bygg | InnmåltTre | Ledning kum | |

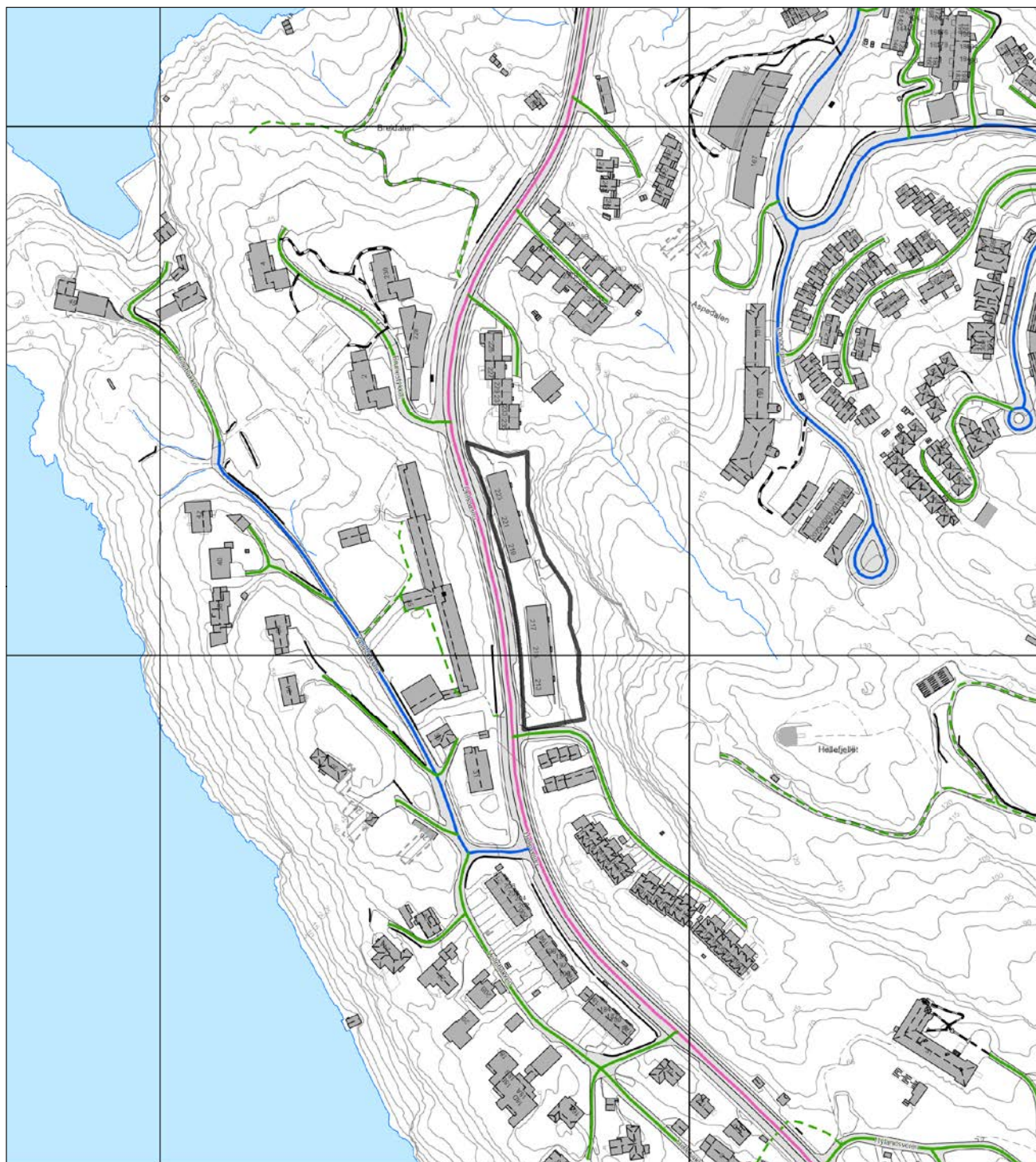


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/273/0/0
Adresse: Helleveien 213, 5039 BERGEN



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

Vedtekter

For Hellen Borettslag org nr 954346730

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. juni 1961, sist endret den 12.04.05, 9.6.2009, 11.5.2010 og 6.07.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hellen 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.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet og på boligbyggelagets nettsider.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

(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.

Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder, stoppekraner, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige lufterventiler, innvendige dører og entredør med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

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

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

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

(8) Varmtvannsbereder som ikke står i våtrom skal ha ”water stopp”.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal ha et styre som skal bestå fra 3 til 6 medlemmer og skal minimum være representert med ett medlem fra hver av blokkene.

(2) Funksjonstiden for styremedlem er inntil 2 år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

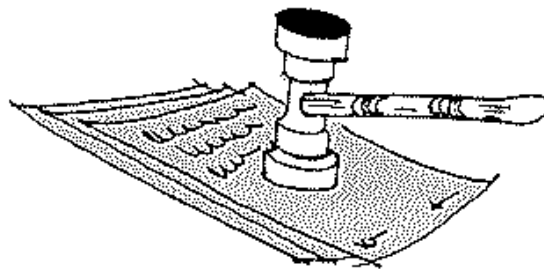
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



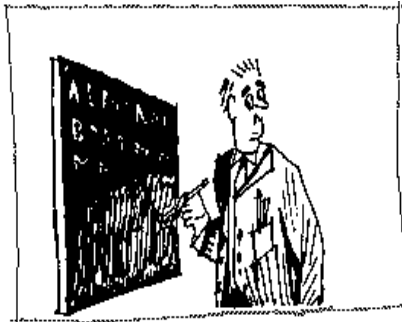
HUSORDENSREGLER FOR HELLEN BORETTSLAG



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 på generalforsamling den 9. juni 2009, sist endret 12. mai 2010



1. Almennelige ordensregler

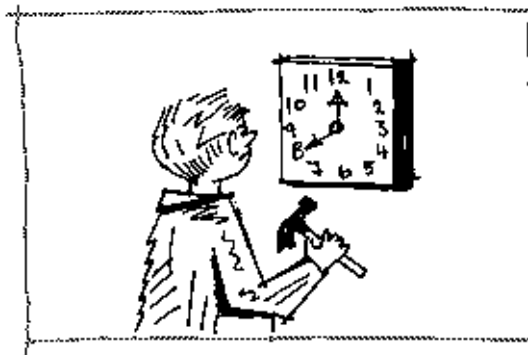
Bruk leiligheten slik at andre ikke sjeneres. Rekkverk på altaner, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Oppheng av blomsterkasser må av sikkerhetsmessige årsaker ikke henges opp på utvendig side av rekkverket på altaner.

2. Boligen og boområdet

Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra kl. 22.00 til kl. 06.00.

Arbeid, banking og boring m.m. kan kun skje på hverdager fra kl. 07.00-21.00 og på lørdager fra kl. 09.00 til kl. 16.00. På søndager og helligdager skal slikt arbeid ikke skje.



3. Regler for husdyrhold

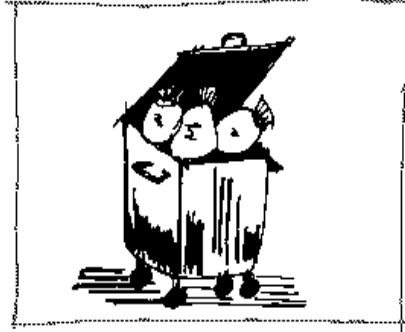
Før anskaffelse av husdyr skal søknad om dyrehold skriftlig sendes styret på eget skjema som blir utlevert fra styret eller Vestbo.

Dersom det tillatte dyrehold medfører ulempe eller sjenanse for andre beboer med lukt, bråk, skader, angst osv. og der blir fremsatt berettigede klager, forplikter dyreholder seg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med innklager kan oppnås.

4. Boss

Eksisterende bossjakter er ikke i bruk og må derfor ikke brukes til boss. Oppbevar ikke restavfall på altanen eller i trappehuset. Bosspann/containere som står på faste plasser på utearealet skal kun brukes til vanlig tørt boss, og husholdnings-/restavfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes.

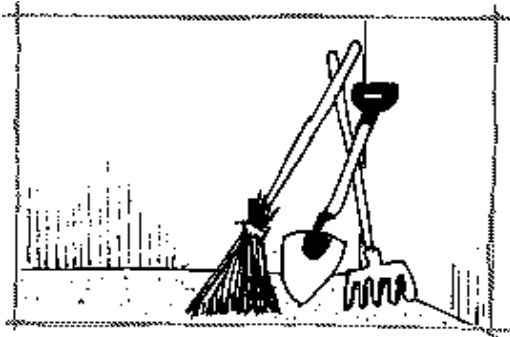
Aviser og papir tømmes i egen bosspann/container som er plassert på samme plass som øvrige bosspann.



Glass bør leveres til nærmeste offentlige innsamlingsplass for resirkulering. Medisiner og o.s.v. leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler eller på offentlig returpunkt som tar i mot slikt avfall.

Vaktmester rengjør bosspann etter tømming og må få rimelig mulighet til å utføre arbeidet, slik at på dagen for henting av boss skal bosspann ikke benyttes før etter kl. 12.00

Større ting, byggematerialer og mengder av avfall i forbindelse med flytting og rehabilitering av leiligheter må andelseier selv fjerne.



5. Renhold

Borettslaget har innleid firma som har vasking på innvendig fellesarealer og vaktmester som koster, spylor og måker snø ved behov.

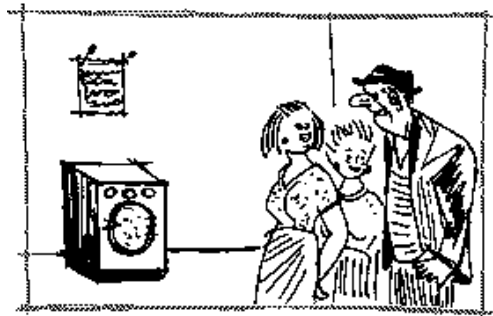
I forbindelse med flytting og rehabiliteringer av leiligheter, er det beboers eget ansvar at fellesarealer fortløpende blir ryddet og rengjort.

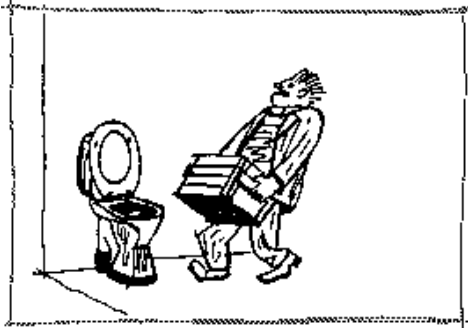
6. Vaskerier og tørkeplasser

Regler for bruk av fellesvaskeriet skal være oppslått på vaskeriet.

Instruks for bruk av vaskemaskiner, tørketrommel og tørkerom må følges.

Vaskeliste skal ligge på vaskeriet og følges av alle brukere. Etter bruk skal vaskeriet og maskiner rengjøres grundig.





7. Bad, wc og ledninger

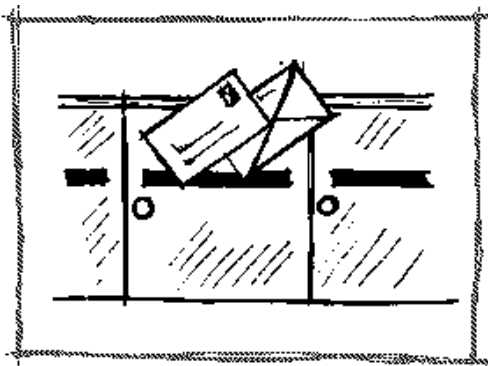
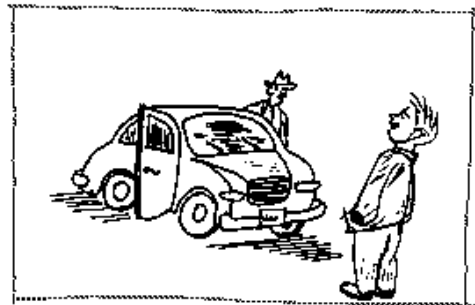
Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Andelseier er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann.

I toalettet må det bare brukes toalettpapir.

8. Bilplasser og parkering.

Ved ledig parkeringsplass skal styret henge opp oppslag om dette, med rimelig frist for beboer til å levere skriftlig søknad.

Det er styret som tildeler parkeringsplass etter søknad og ansiennitet.



9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre og Vestlandske boligbyggelag (Vestbo) til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensregler 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

A. Leiligheten

Hold avtrekksventiler på kjøkken og bad/toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Avtrekksventilene må rengjøres med jevne mellomrom. Ventilene over vinduer på stue og soverom skal være åpne.

Før der kan bli utført noen form for bygningsmessige forandringer i leiligheten som berører bærende/støttende elementer, skal søknad om dette sendes til styret. Sammen med søknaden skal der foreligge uttalelse og beregning fra ansvarlig firma som garanti for at dette er uproblematisk forandringer som ikke berører borettslaget øvrige konstruksjoner. Andelseier vil uansett ha det fulle og hele ansvar om arbeidet i hans leilighet medfører komplikasjoner for hans egen leilighet eller andre plasser i det øvrige boligkompleks.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Ved grilling på balkongen skal enten elektrisk grill eller gassgrill benyttes. Det er ikke tillatt med kullgrill.

Borettslaget vil en gang i året forsøke å få et eksternt firma til å ha kontroll av brannslukker og røykvarsler, men understreker at det uansett er andelseier som har kontrollansvar for å sikre at brannsikringsutstyret fungerer tilfredsstillende. Andelseier plikter å gi beskjed til borettslagets om utstyret er defekt eller ikke fungerer.

Forbud mot installasjon av individuelle varmepumper

Generalforsamlingen 12. mai 2010 vedtok forbud mot individuell montering av varmepumper i Hellen Borettslag.

B. Utvendig og innvendig fellesarealer.

Private eiendeler som sykler, barnevogner og rullator må ikke frasettes på utvendige fellesarealer eller i trappehuset slik at det gjør tilkomst vanskelig for andre beboer. Plassering av slikt utstyr bør fortrinnsvis plasseres i sykkelkjelleren og på en slik måte som styret har anvist.

Om andelseier ønsker å henge opp bilder, blomster o.lign. i fellesarealer, som for eksempel i trappehuset, må dette kun skje etter samråd med øvrige beboer og på eget ansvar. Bilder og/eller gjenstander som kan oppfattes provoserende av andre må under ingen omstendigheter henges opp på fellesarealer.

Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk eller som skal kastes i fellesrommene.

C. Klager.

Klage på mislighold av husordensregler skal skje skriftlig til styret i borettslaget.

Vedtatt på generalforsamling i Hellen Borettslag den 9. juni 2009,

sist endret 12. mai 2010

Innkalling til
Generalforsamling
Hellen Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Hellen Borettslag

Andelseierne i Hellen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 21.05.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Hellen Skole (auditoriet 2 etasje til venstre).

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

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.

14.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Styrets innstilling: 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.

Styrets innstilling: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styret godtgjøres i henhold til budsjett med kr 180 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets innstilling: Styret godtgjøres i henhold til budsjett med kr 180 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er inntil to år. Styremedlem kan gjenvelges.

Forslag til vedtak: Valgkomite legger frem sitt forslag til nye styremedlemmer for generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styremedlemmer.

Styrets innstilling: Styret innstiller på valgkomiteens forslag.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg blant styrets valgte medlemmer, velges for inntil to år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen legger frem forslag til valg av styreleder. Generalforsamlingen velger styreleder.

5.4 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Styreleder med nestleder (ikke valgt) velges som delegat til Vestbos generalforsamling.

Styrets innstilling: Styreleder med nestleder (ikke valgt) velges som delegat til Vestbos generalforsamling.

7. Saker

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

I forbindelse med fasaderehabilitering er det påløpt ekstraordinært mye tid som gjelder prosjektoppfølgning utover et stort merarbeid for styre. Ifm. prosjekt og finansieringsmulighet (intensjonsavtale/utbyggingsmulighet) er det gjennomført møter med både arkitekt, Vestbo, entreprenør og advokat. Det har vært prosjekteringsmøter, oppstartsmøte, forhandlingsmøter, byggemøter og flere ukentlige samtaler og møter digitalt for oppfølging av store som små detaljer i prosjektet inkl. kontrakt med entreprenør og Vestbo. Det ble også et merarbeid ifm. innsigelser på byggesøknad fra både kommune og byantikvar. I tillegg ble det laget en løsning i prosjektet for ny fiberkabel. Arbeidet har pågått for det meste på bekostning av normal arbeidstid og lønn. Det er da tatt hensyn til at styret generelt har gjennomført et stort merarbeid ifm. prosjektet, og arbeidsmengden for styret generelt er mer enn doblet fra tidligere.

Det bes om at generalforsamlingen godkjenner et prosjekthonorar på kr 100.000,- som kompensasjon for arbeidstimer som er lagt ned utover (mer)arbeidet som er gjort ifm. styrearbeid.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner et prosjekthonorar stort kr 100.000,- til styrets leder for merarbeid med prosjektet.

Styrets innstilling: Styret innstiller på godkjenning av utbetaling av prosjekthonorar kr 100.000,- som inngår som del av prosjektkostnad.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Hellen
Borettslag onsdag 21.05.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

Årsberetning 2024 for Hellen Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt hyppige møter, spesielt i forbindelse med alle detaljer, informasjon og nyhetsbrev samt avgjørelser omkring prosjektet. Dette i tillegg til "vanlig" styrearbeid gjennom året.

Som forventet har det også vært flere spørsmål og henvendelser fra andelshavere hittil i prosjektfasen. Styret har etter beste evne formidlet, undersøkt og fulgt opp saker.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Fasaderehabilitering
- Finansieringsmulighet med potensiell salg av taket, grunnlag for en intensjonsavtale og mulig utbyggingsavtale.
- Fiberanlegg/internett
- Oppfølging av nye leverandører, og endel justeringer og purringer for å få riktig kvalitet og kvantitet,
- Nye lamper i trappeoppgangene.

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

- Ferdigstille fasadeprosjekt og ventilasjonsprosjekt
- Fremme et godt samarbeid med Vestbo for et gjennomarbeidet mulighetsstudie og utkast til utbyggingsavtale som grunnlag for salg av tak, påbygg og (delvis)finansiering av fasadeprosjektet (les: nedbetaling av gjeld)
- Fortsette arbeidet med et godt, tilpasset og strukturert HMS arbeid for borettslaget.
- Fortsette arbeidet med en bærekraftig økonomi i laget

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll. Styret arbeider med oppdatering av lagets egen internkontroll perm, i tillegg til at Vestbos system har vært benyttet (Bevar HMS).

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringssselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 0 (antall) skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 18.06.2024 bestått av:

Styreleder, Jarle Lillevik
Styremedlem, Kari Stenbakk
Styremedlem, Robert Skarstein
Styremedlem, Mari Hestnes
Styremedlem, Julie Seievåg Iden

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Jarle Lillevik
Styremedlem, Kari Stenbakk
Styremedlem, Robert Skarstein
Styremedlem, Mari Hestnes
Styremedlem, Julie Seievåg Iden

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 226 876	2 131 128	2 226 576	2 226 576
Andre inntekter	7	382 181	384 777	382 040	373 480
SUM INNETEKTER		2 609 057	2 515 905	2 608 616	2 600 056
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	180 000	180 000	180 000	180 000
Arbeidsg. avg., personalkostn.	8	25 380	25 380	25 380	25 380
Avskrivninger	2	8 438	20 250	20 250	20 250
Forretningsførsel		111 444	106 236	111 443	118 129
Kontingent BBL		15 000	15 000	15 000	15 000
Andre honorarer		354 166	96 563	6 250	106 250
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		80 425	76 886	80 884	96 510
Energikostnader		51 962	56 130	55 843	43 827
Kommunale avgifter		737 912	705 862	747 913	781 595
Andre driftskostnader	9	620 977	689 116	688 035	675 426
Vedlikehold	10	17 641	15 600	60 000	11 000
SUM KOSTNADER		2 211 844	1 995 022	1 999 498	2 082 367
DRIFTSRESULTAT		397 213	520 883	609 118	517 689
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		61 503	40 785	0	0
Finanskostnader		237 084	206 930	233 470	228 646
NETTO FINANSPOSTER		-175 581	-166 145	-233 470	-228 646
ÅRSRESULTAT	1, 4	221 632	354 739	375 648	289 043
Overføringer og disponeringer		221 632	354 739	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	5 432 780	5 432 780
Inventar og utstyr	2	0	8 438
Andre driftsmidler	2	531 188	531 188
Sum anleggsmidler		5 963 968	5 972 406
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		3 115 542	3 045 356
Andre fordringer		255 547	148 357
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		146 913	120 280
Sum omløpsmidler		3 518 002	3 313 993
SUM EIENDELER		9 481 970	9 286 399

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	5 000	5 000
Overkursfond	4	1 200 000	1 200 000
Sum innskutt egenkapital		1 205 000	1 205 000
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	3 538 077	3 316 444
Sum opptjent egenkapital		3 538 077	3 316 444
Sum egenkapital	4	4 743 077	4 521 444
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	3 734 653	3 820 541
Borettsinnskudd	6	693 800	693 800
Sum langsiktig gjeld:		4 428 453	4 514 341
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		310 440	250 613
Sum kortsiktig gjeld		310 440	250 613
Sum gjeld:		4 738 893	4 764 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 481 970	9 286 399

Sted: _____, dato: _____

Jarle Lillevik
Styreleder

Julie Seievåg Iden
Styremedlem

Mari Hestnes
Styremedlem

Kari Stenbakk
Styremedlem

Robert Skarstein
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	3 063 380	2 778 157
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	221 632	354 739
Tilbakeføring av avskrivning	8 438	20 250
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-85 888	-89 766
B. Årets endring i disponible midler	144 182	285 223
C. Disponible midler	3 207 562	3 063 380
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	3 115 542	3 045 356
Kortsiktige fordringer	255 547	148 357
Kontanter og bankinnskudd	146 913	120 280
Omløpsmidler	3 518 002	3 313 993
Kortsiktig gjeld	-310 440	-250 613
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	3 207 562	3 063 380

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Utemøbler	Installasjon ladeanlegg	Byggningsmessige Anlegg	Strømmålere fellesmålingsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	101 251	343 713	5 432 780	187 475
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	101 251	343 713	5 432 780	187 475
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	101 251	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	343 713	5 432 780	187 475
Årets avskrivninger :	8 438	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2022	1965	2007
Antatt levetid i år :	5			

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Regnskap 2024

1100 Bygningsmessige anlegg	5 432 780
Sum	5 432 780

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	5 000	0	5 000
Annen egenkapital	3 316 444	221 632	3 538 077
Overkursfond	1 200 000	0	1 200 000
Sum egenkapital 31.12.	4 521 444	221 632	4 743 077

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	60308081713
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	6.25 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	30.09.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 750 000
Lånesaldo 01.01:	3 820 541
Avdrag i perioden:	85 888
Lånesaldo 31.12:	3 734 653
Saldo 5 år frem i tid:	3 216 717

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	80 396	80 396
	2	79 046	158 092
	1	78 708	78 708
	2	78 303	156 606
	3	77 797	233 391
	3	77 156	231 468
	17	76 616	1 302 472
	9	75 873	682 857
	1	75 435	75 435
	8	73 139	585 112
	1	52 450	52 450
	1	51 944	51 944
	1	45 719	45 719

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	3 734 653	3 820 541
2250 Borettsinnskudd	693 800	693 800
Sum	4 428 453	4 514 341

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	21 000	21 000
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	269 400	269 400
3617 Renhold	70 200	70 200
3620 Innkreving strøm	12 771	20 849
3685 Diverse inntekter fri	6 890	0
3690 Diverse leieinntekter	1 920	3 328
Sum	382 181	384 777

Konto 3620 - Elbil lading Elaway.
Konto 3685 - Vippsinnbetaling vaskeri.
Konto 3690 - Skap/bodleie.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	180 000	180 000
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	25 380
Sum	205 380	205 380

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret .

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	2 174	0
6330 Vaktmestertjenester	54 700	101 353
6360 Renhold	89 089	102 085
6390 Andre driftskostnader	16 868	14 985
6395 Sommer- og vinterkostnader	66 248	103 201
6543 Vaskerianlegg	5 829	5 660
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	63 583	82 687
6800 Kontorrekvisita	698	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 353	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	300 900	259 828
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 609	2 388
7750 Festeavgift/tomteleie	16 928	16 928
Sum	620 977	689 116

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 350	1 466
6640 Periodisk vedlikehold	0	7 539
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 291	6 594
Sum	17 641	15 600

Resultat og balanse med noter for Hellen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hellen Borettslag

Styreleder	Jarle Lillevik (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Kari Stenbakk (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Julie Seievåg Iden (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Robert Skarstein (sign.)	18.04.2025
Styremedlem	Mari Hestnes (sign.)	10.04.2025

Til generalforsamlingen i Hellen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hellen 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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvike 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.



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 rettviseende 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, 7.mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-07 21:17:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F7OX5-3WD27-TU9QV-B5H1T-P30BD-L9FUU

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 signatørens 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.



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hellen Borettslag onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Hellen Skole (auditoriet 2 etasje til venstre).

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: 23

Antall fremlagte fullmakter: 3

Hvilket utgjorde _26_ 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: styreleder

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Mari Hestnes

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: Tina Jensen

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Ingen

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet blir godkjent.

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. 180 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er inntil to år. Styremedlem kan gjenvelges.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Even Eide

Tina Totland Jenssen

Som styremedlem for 1 år ble følgende valgt:

Jarle Lillevik

Mari Hestnes

Robert Skarstein

5.2 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg blant styrets valgte medlemmer, velges for inntil to år.

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble følgende valgt: Jarle Lillevik

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Styreleder: Jarle Lillevik

Styremedlem: Even Eide

Styremedlem: Tina Totland Jenssen

Styremedlem: Mari Hestnes

Styremedlem: Robert Skarstein

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Jarle Lillevik styreleder valgt for 1 år til 2026

Even Eide styremedlem valgt for 2 år til 2027

Tina Totland Jenssen styremedlem valgt for 2 år til 2027

Mari Hestnes styremedlem valgt for 1 år ti. 2026

Robert Skarstein valgt for 1 år til 2026

5.4 Valg av valgkomité

Ingen meldte seg.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Ingen.

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: styreleder og nestleder.

7. Saker

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

I forbindelse med fasaderehabilitering er det påløpt ekstraordinært mye tid som gjelder prosjektoppfølgning utover et stort merarbeid for styre. Ifm. prosjekt og finansieringsmulighet (intensjonsavtale/utbyggingsmulighet) er det gjennomført møter med både arkitekt, Vestbo, entreprenør og advokat. Det har vært prosjekteringsmøter, oppstartsmøte, forhandlingsmøter, byggemøter og flere ukentlige samtaler og møter digitalt for oppfølging av store som små detaljer i prosjektet inkl. kontrakt med entreprenør og Vestbo. Det ble også et merarbeid ifm. innsigelser på byggesøknad fra både kommune og byantikvar. I tillegg ble det laget en løsning i prosjektet for ny fiberkabel. Arbeidet har pågått for det meste på bekostning av normal arbeidstid og lønn. Det er da tatt hensyn til at styret generelt har gjennomført et stort merarbeid ifm. prosjektet, og arbeidsmengden for styret generelt er mer enn doblet fra tidligere.

Det bes om at generalforsamlingen godkjenner et prosjekthonorar på kr 100.000,- som kompensasjon for arbeidstimer som er lagt ned utover (mer)arbeidet som er gjort ifm. styrearbeid.

Vedtak:

Generalforsamlingens svar på prosjekthonorar: klart flertall på at styreleder mottar 100 000 kroner.

Protokoll for Hellen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jarle Lillevik (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Mari Hestnes (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Tina Totland Jenssen (sign.)	22.05.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 13.05.26 Side 1 av 3

Hellen Borettslag	Vår ref.: 35/45	Fødselsdato eier: 02.11.1993
Helleveien 213	Type: Tilknyttet brl (borettslag)	
5039 BERGEN	Eiere: Karoline Hjørnevik	
Organisasjonsnr: 954 346 730	Andelsnr: 45	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 843

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Andel felleskostnader	3 097
Tilleggsytelser: Kabel-tv/Internett	583
Renhold	128
Dugnad	35

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 471 976	Gjeld siste årsoppg.: 388 745
Klient ajourf. lån: 33 606 791	Klient gj. s. årsoppg.: 27 680 377

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217610010, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.05.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 13.05.2026: 3 606 791

Andel av saldo: 50 654

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.06.2045)

Rehabilitering

Lånenummer: 95217610002, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.05.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 157

Saldo per 13.05.2026: 30 000 000

Andel av saldo: 421 322

Første termin: 30.09.2025Neste avdrag: 30.06.2027 (siste termin 30.06.2065)

Rehabilitering

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2027 utgjøre ca kr 306,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jarle Lillevik

Adresse: TROLLIEN 14

Postnr/-sted: 5101 EIDSVÅGNESET

Telefon: Mob.: 91722377

E-post: post@hellenborettslag.no

Webseite: hellenborettslag.no

6: Ligning - 2025

Annen formue: 28 262	Gjeld: 388 745	Andre inntekter: 724
	Utgifter: 9 579	

7: Pålydende

Pålydende: 100	Opprinnelig innskudd: 8 900
Andelsnr: 45	Partialobligasjonsnr: 0045

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 168/273

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift:16 928,00

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 13.05.26 Side 2 av 3

Hellen Borettslag	Vår ref.: 35/45	Fødselsdato eier: 02.11.1993
Helleveien 213	Type: Tilknyttet brl (borettslag)	
5039 BERGEN	Eiere: Karoline Hjørnevik	
Organisasjonsnr: 954 346 730		

8: Bygning/eiendom

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP615876

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	Første innflytting:	01.01.1963	SSBnr:	U0101
Heis:	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Parkeringsstype:	Heis:	Nei		
Systemlås:	Parkeringsstype:	Se under fasiliteter ()		
Husdyrhold:	Systemlås:	Ja	Antall rom:	2
Livsløp standard:	Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Ansiennitetsregler:	Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
	Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett 2 - Andelseier i Vestbo		

Fasiliteter:

Leil.nr. U-6 i blokk B

GENERELLE OPPLYSNINGER:Hellen Borettslag består av 2 lavblokker med tilsammen 50 leiligheter. Alle leilighetene har en meget fin beliggenhet med ca: 17 kvm. solrik altan. Arkitektegnet av Blich. Felles vaskerom og tørkerom i kjeller. Gatedørene er låst, dørtelefon til leilighetene. Tidsinnstilt lys i oppgang og lysfølere for utelys. Rehabilert : Fasadeplater, endevegger og bakside skiftet i 1992. De fleste vinduer er skiftet. Ny lcoopal takteking utført i 1999. Frontside 2004 samt endevegger, grunnmur. I 2009 ble samtlige altanfronter skiftet 50/50 glass. Det er ikke anledning til å innstallere varmepumpe i den enkelte leilighet.

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forsikuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett. Se ansiennitetsregler punkt 10. Se også vedtekter.

GODKJENNING: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

DYREHOLD: Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

FELLESPLIKTER I LAGET: Se husordensregler.

BRUKSOVERLATING: Søknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side på vestbo.no eller via Vestbo appen.

PARKERINGSFORHOLD: Et begrenset antall parkeringsplasser som tildeles etter ansiennitet.

GJESTEPARKERING: Ingen gjesteparkering.

BODER: Egen innvendig bod.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

MEDLEMSKAP VED KJØP AV BOLIG: Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 13.05.26 Side 3 av 3

Hellen Borettslag	Vår ref.: 35/45	Fødselsdato eier: 02.11.1993
Helleveien 213	Type: Tilknyttet brl (borettslag)	
5039 BERGEN	Eiere: Karoline Hjørnevik	
Organisasjonsnr: 954 346 730		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

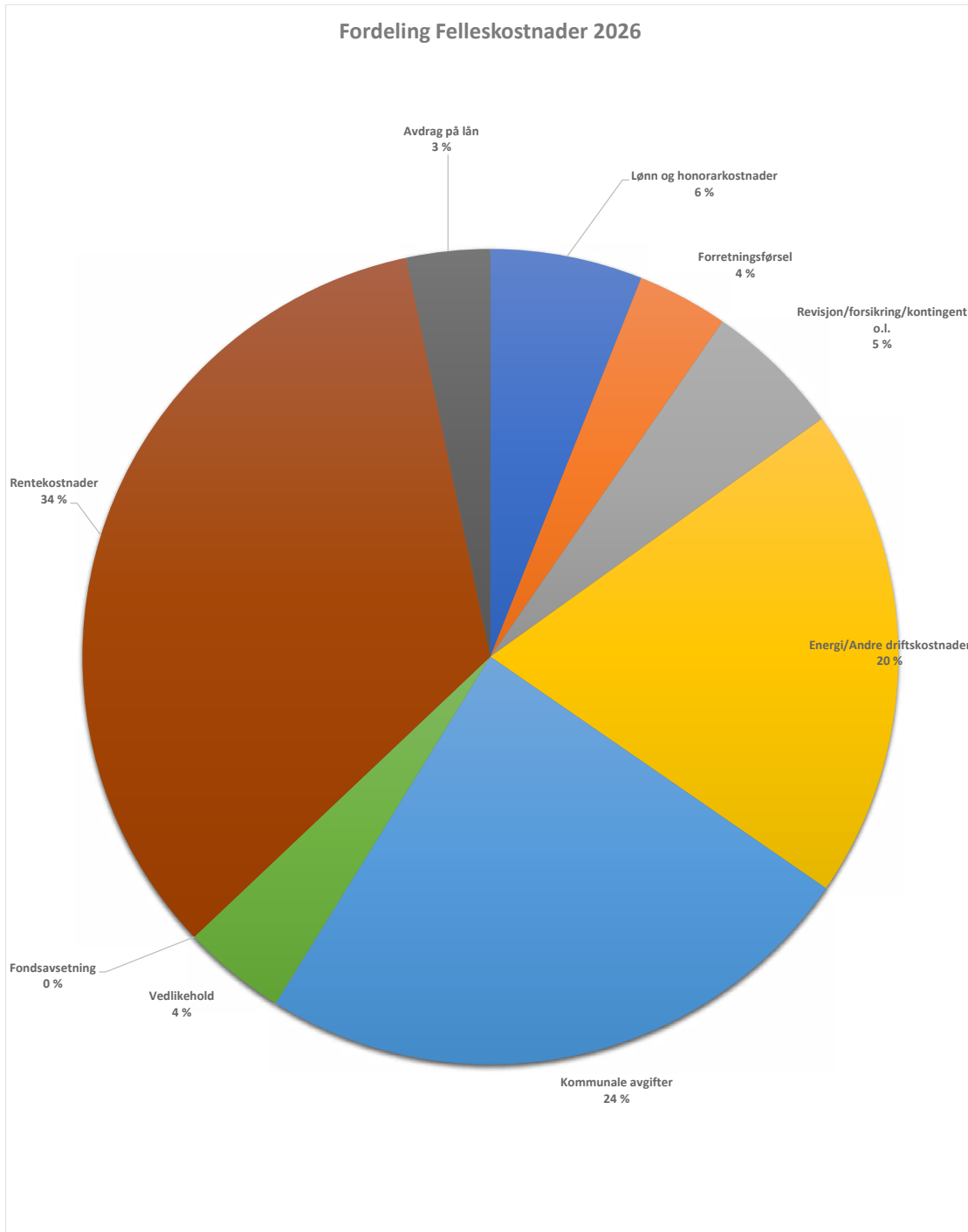
Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

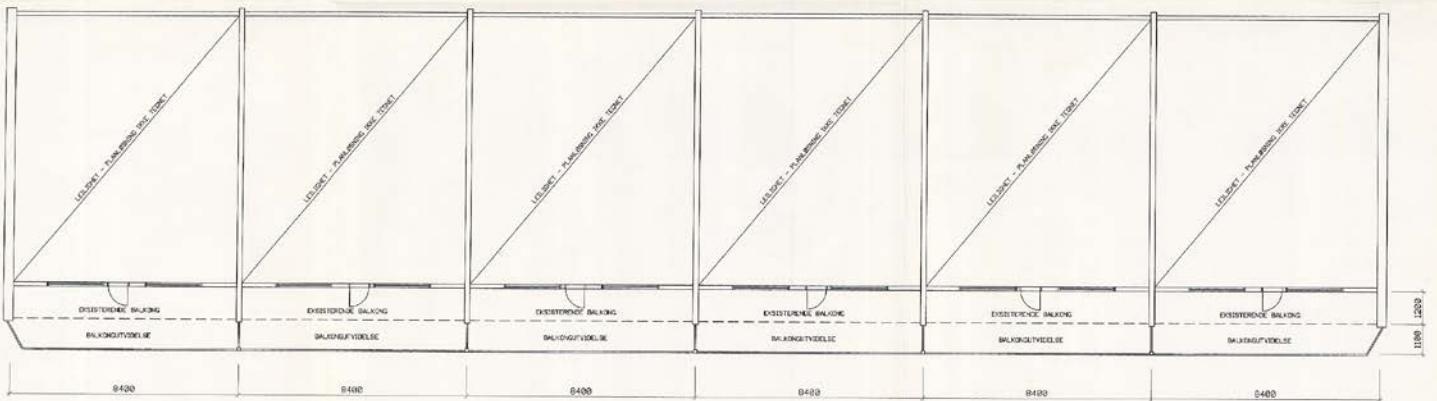
Sted: _____ **Dato:** _____

Karoline Hjørnevik
Andelseiers underskrift

35 Hellen Borettslag

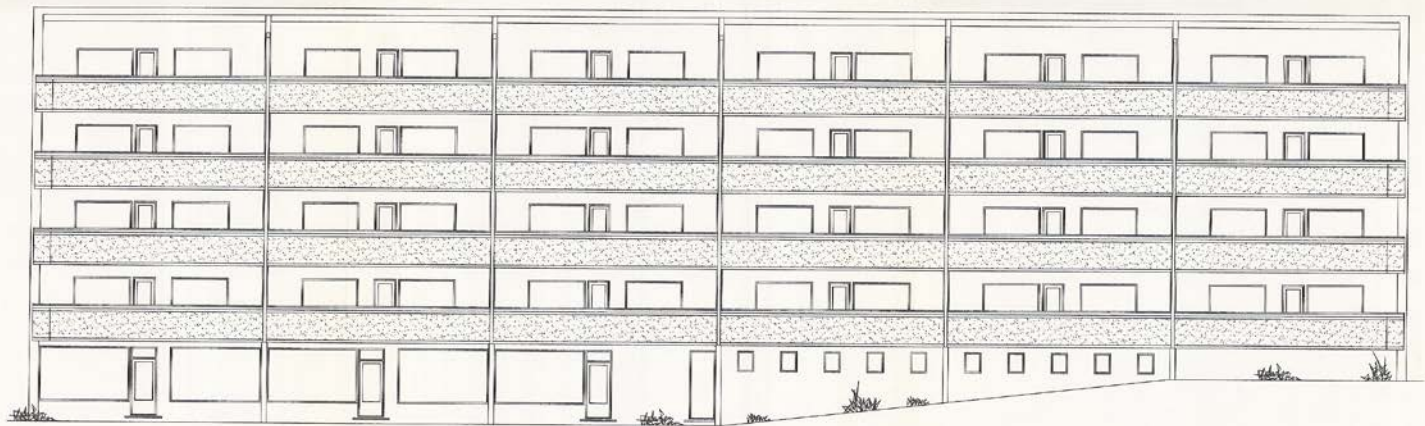
Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett





KOMMUNAL BYUTVIKLING
Byggesjef
12 JULI 1994
Sign: *gullou*

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATE	SIGN.
	HELLEN BORETTSLAG, BERGEN	1188	
	NYE BALKONGER	05.07.94	
	PLAN	TMP	
	 LARSEN OG PAULSEN AS rådgivende ingeniører i byggeteknikk Tveit Bakke gt. 5, 3028 sandvika Telefon: 33 45 65 30 Telefax: 33 45 63 35	TEGNET AV	NEUM-004-04

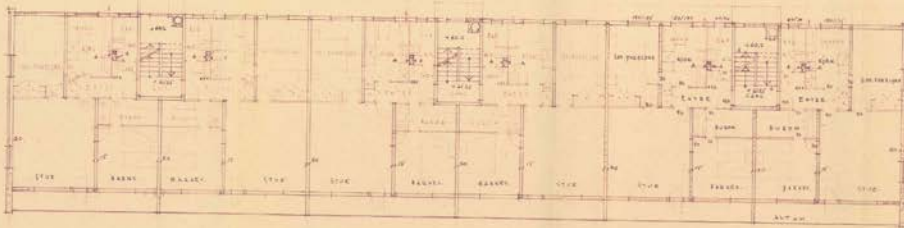


FASADE MOT VEST

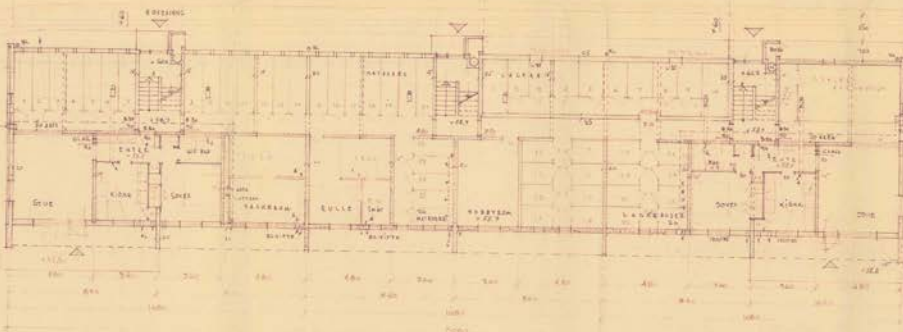
KOMMUNALBYUTVIKLING
Byggesaksavd.
1 JULI 1994
S.nr.: 941404

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	STGN.
	HELLEN BORETTSLAG, BERGEN	1188	
	NYE BALKONGER	05.07.94	
	FASADER	TMP	
	LP LARSEN OG PAULSEN AS		
	Prosjektleder		
	TEKNOLOGI		
	NEUM-004-05		

Juli 1917



KELLERPLAN



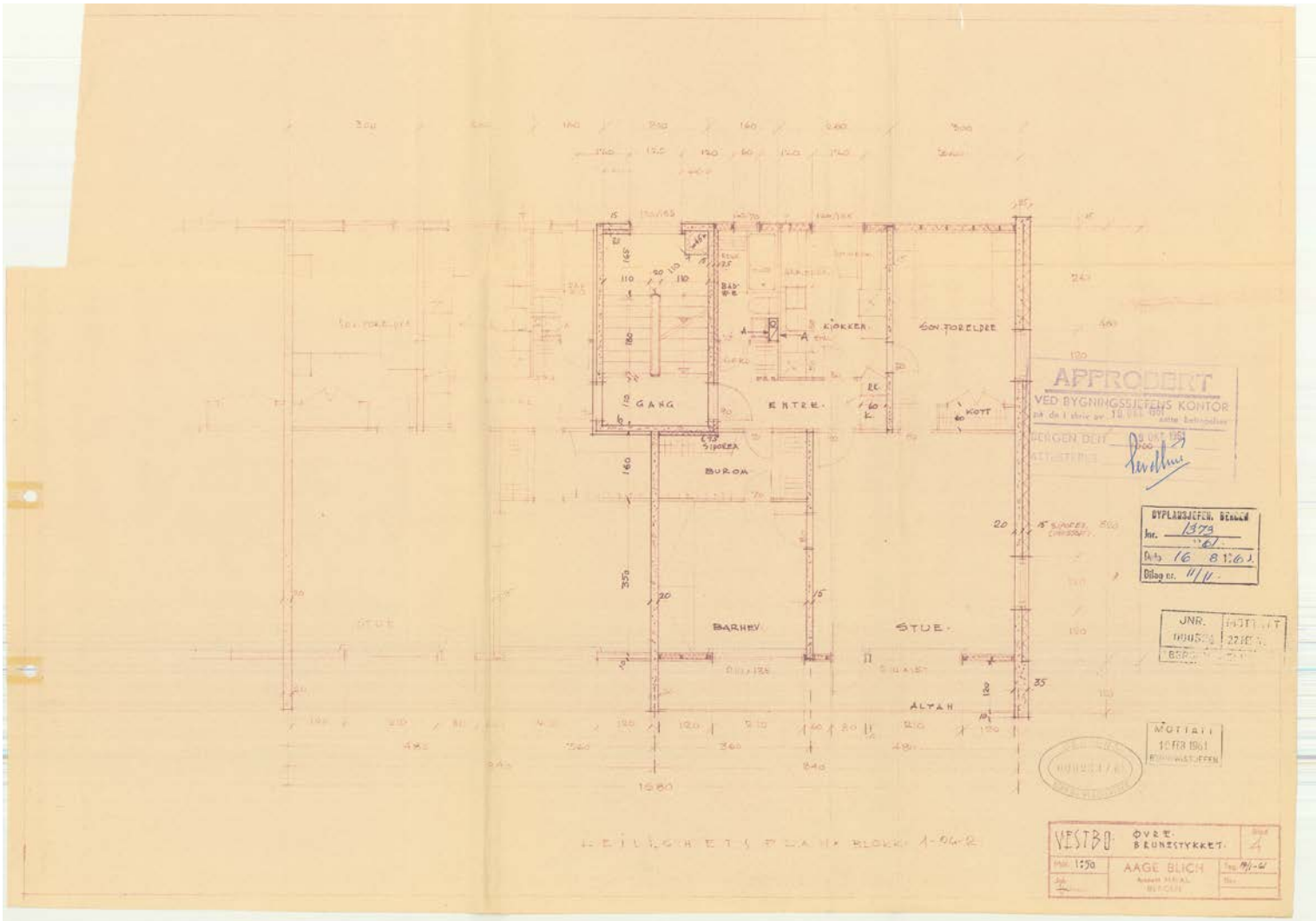
KELLERPLAN

KELLERPLAN

APPROBENT
 VED BYGNINGSLETTENS KONTOR
 18. JUNI 1917
 KONGEN DEN
 AVLETTES

BYGNINGSLETTENS KONTOR
 No. 100
 Dato 16/6 1917
 Tegneren B. H.

BLOKK 2
 VESTBO
 1:100
 1917



APPRODERT
 VED BYGNINGSSTYRENS KONTOR
 den 14de Novbr. 1911
 Aage Blich

BYPLANSKEDEN, BSKM
 Nr. 1579
 Dato 16. 8. 1911
 Bilag nr. 1/11

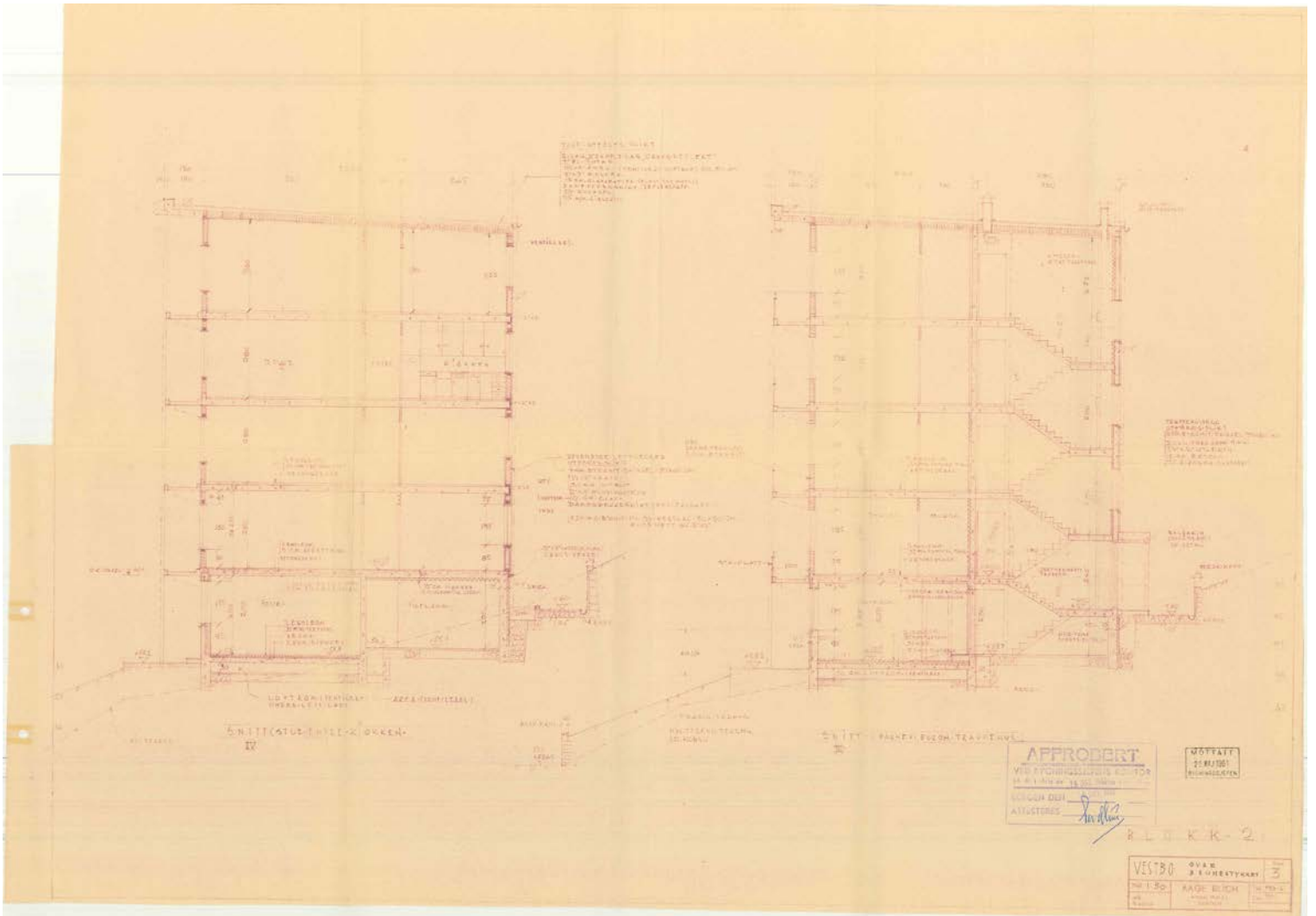
JNR. 1911
 INDGÅENDE 22. 10. 11
 BSKM

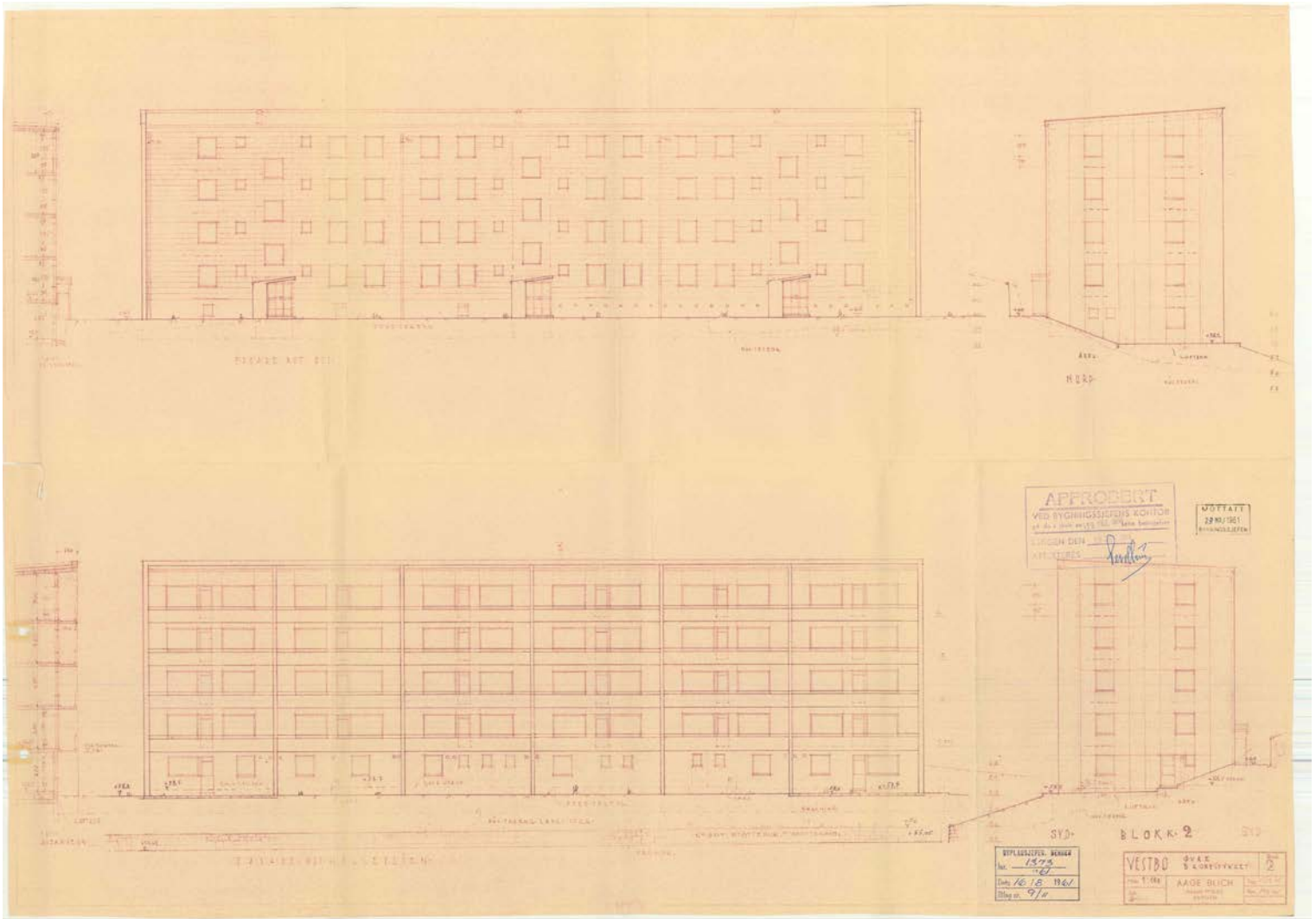


MOTTAGT
 10 FEB 1911
 BYGNINGSSTYRENS

1-106-2

VESTBO: ØVRE BEUNSTYKRET
 Nr. 1579 AAGE BLICH
 1911



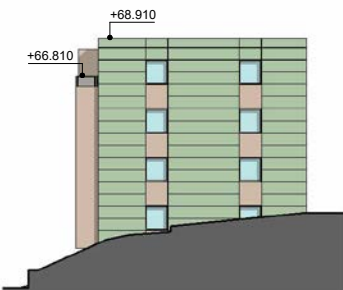




Nord - Ny
1 : 200



Øst - Ny
1 : 200



Sør - Ny
1 : 200

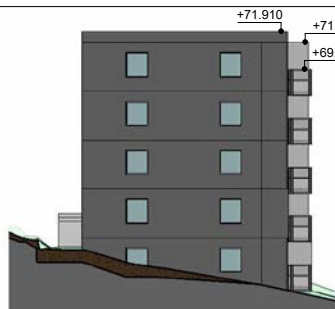


Vest - Ny
1 : 200

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kont.
Gnr./Bnr.		Tilskshaver		Proj.nr.
		Hellen Borettslag		22081
Prosjektnavn		Hellen Borettslag - Fasade rehab.		Dato
				03.12.24
Tegningsnavn		Fasader - Nye		Tegningsstatus
				For søknad
Målestokk	Arkistarrelse	Sign.	Kont.	
1 : 200	A3	RH	GR	
Tegningsnr.	Rev.			
BN-02				
Til: 55 50 06 00		Epost: post@holon.no		Web: http://holon.no

HOLON





Nord - Eksisterende



Øst - Eksisterende



Sør - Eksisterende



Vest - Eksisterende

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kont.
Gnr./Bnr.		Tilskshaver		Proj.nr.
		Hellen Borettslag		22081
Prosjektnavn		Hellen Borettslag - Fasade rehab.		Dato
				03.12.24
Tegningsnavn		Fasader - Eksisterende		Tegningsstatus
				For søknad
Målestokk	Arkistarrelse	Sign.	Kont.	
1 : 200	A3	RH	GR	
Tegningsnr.	Rev.			
BS-01				
Til: 05.05.05.00		Epost: pnt@holon.no		Web: http://holon.no

HOLON





BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Enehaug Arkitekter AS
Cappesvei 10 C
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200901569/11 KAHY	EBYGG-5210	200110

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom : Gnr 168 Bnr 273
Tiltakets adresse : Helleveien 213-215-217
Tiltakets art : Fasadeendring blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver : Hellen Borettslag

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 19.01.10 for utskifting av eksisterende balkongfronter i betong til nye med utførelse i lys grå stenicoulouplater og laminert glass.

I den mottatte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200901569.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Karsten Høyheim - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - gruppekoordinator

Hellen Borettslag, Postboks 1947, 5817 BERGEN

Saksnummer 200901569

Side 2 av 2



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

HELLEN BORETTSLAG
HELLEVEIEN 223
5035 BERGEN-SANDVIKEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 12.07.94 Vår ref. Snr 941404 Bergen, 22.2.1996
PE/ABP

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.


Byggeplass:HELLEVEIEN 223 Eiendom: 0-0168-0273
Byggherre :HELLEN BORETTSLAG Adr.: HELLEVEIEN 223
Ansvarsh. :KNUTSEN HELGE S Adr.:
Arbeidets art: FASADEENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 12.07.94
Byggetillatelse gitt.....: 17.08.94

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN


Per Edvardsen
bygn.inspektør



4. April. 1962. Nr. 695.

Dagb. nr.
02784 10.4.62
Bergen Dyskrivereambete

Ad. jnr. 2204/59.
IK/IB

Festekontrakt.

I henhold til bystyrets vedtak av 15.mai 1959 og formannskapets vedtak av 24.juni 1959

bortfester herved undertegnede rådmann for 4. avdeling på Bergen kommunens vegne eiendommen Helleveien nr. 215 x

til Hellen Borettslag ~~x fctx~~

Eiendommen er beskrevet i kartforretning av 10. januar 1961.

Arealet utgjør 4.612,7 m².

Bortfestingen skjer på følgende villkår:

1. Uoppsigelighet.

Festeforholdet er uoppsigelig fra begge sider.

2. Festeavgift — omtaksering.

Det erlegges en årlig festeavgift (beregnet med 4% av grunnverdien, regnet etter kr. 15,- pr. m²), stor kr. 2.767,62, som betales etterskuddsvis med en halvdel hvert års 1. april og 1. oktober. Festeavgiften regnes fra 1. januar 1961.

Ved første alminnelige skattetakstasjon som avholdes etter festekontraktens underskrift, kan kommunen regulere den årlige festeavgift. Avgiften beregnes i tilfelle av den verdi som ved den nye skattetakst blir satt på grunnen og med anvendelse av en prosentsetning som er i samsvar med den rentefot som kommunen finner rimelig på vedkommende tidspunkt. Festeavgiften kan senere reguleres på samme måte ved hver alminnelig skattetakstasjon.

3. Panterett for festeavgiften — prioritetsvikelse.

Ubetalt festeavgift. Tvangsauksjon.

For det 3-dobbelte av den aktuelle årlige festeavgift har kommunen til enhver tid panterett i de bygninger som står på grunnen.

Med denne panterett vikes herved prioritet for tinglyste effektive pantelån for et beløp som utgjør inntil 2/3 av bygningenes skattetakst.

Hvis festeren unnlater å betale festeavgiften i rett tid, kan kommunen sette de bygninger som står på grunnen og festerens rettigheter etter dette festebrev til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

4. Overdragelse. Forkjøpsrett.

Bortsett fra overdragelse av festet ved arv kan ikke festeretten uten formannskapets samtykke overføres til andre før det er bygget ferdig hus på tomten.

Ønskes festeretten etter den tid ovedratt til andre enn ektefelle og livsarvinger, skal det på forhånd gjøres henvendelse til kommunen som har forkjøpsrett. Hvis kommunen gjør gjeldende sin forkjøpsrett, kan den overta bygningene for salgssummen eller om den måtte ønske det etter den verdi som bygningene ansettes til ved lovlig skjønn. Samme rett har kommunen også ved tvangssalg.

Boligrådet kan fatte vedtak om at kommunens forkjøpsrett ikke skal gjøres gjeldende. Ved overdragelse av de på tomten stående bygninger går festeretten over til den nye eier av disse.

5. Skatter og andre avgifter.

Festeren er fritatt for å betale refusjon i henhold til bygningsloven for kommunens utlegg til ervervet gategrunn, men har plikt til å betale refusjon for gateopparbeidelse etter bygningslovens bestemmelser. Skatter og avgifter som faller på bygning og grunn betales av festeren.

6. Frister for oppførelse av bygning. Misligholdelse.

Bebyggelse av tomten skal være påbegynt innen 9 måneder etter at den er stillet til festens disposisjon, og arbeidet må drives uten avbrytelse til bygget er ferdig. Hvis så ikke skjer, kan formannskapet forlange heving av kontrakten og tilbakelevering av tomten.

Det samme gjelder om bygningen ødelegges ved brann og ikke gjenoppbygges innen en frist fastsatt av formannskapet.

I tilfelle formannskapet bestemmer at kontrakten skal heves, har ikke festeren krav på vederlag for eventuelle forbedringer eller for den ikke fullførte bebyggelse som tilfaller kommunen. Festeren bærer samtlige utgifter ved tilfesting og tilbakeføring av eiendommen.

Under ekstraordinære forhold kan formannskapet dispensere fra forannevnte bestemmelser.

7. Inngjerding. Beplantning. Trær på tomten.

Festeren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot gate og plass i samsvar med de bestemmelser som treffes av kommunen. Likeledes har han gjerdeplikt mot nabo i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser. I den utstrekning kommunen er nabo har festeren full gjerdeplikt og plikt til vedlikehold av gjerder.

Opparbeidelse av hage må skje i henhold til plan som er godkjent av parkvesnet. Tomten må ikke beplantes således at nabo sjeneres.

Trær som står på tomten ved avhendelsen, må ikke fjernes uten samtykke av formannskapet eller den dette bemyndiger.

8. Rådighet. Nabohensyn. Arkitekt.

På tomten må ikke drives håndverk eller hjemmeindustri, som gjennom røk, lukt, støy eller på annen måte kan sjenerer naboene, eller ildsfarlig bedrift som kan bidra til assuransefordyrelse for naboeiendom.

Til bygning som oppføres på tomten, skal det benyttes arkitekt som har de faglige kvalifikasjoner som utkraves for å bli medlem av Norske Arkitekters Landsforbund. Bergens arkitektforening avgjør om de nevnte kvalifikasjoner er til stede. Unntagelse fra denne bestemmelse kan i særlige tilfelle besluttes av formannskapet.

9. Vedlikehold. Misligholdelse. Brannforsikring.

Festeren er forpliktet til å holde bygninger, ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Kommunen har rett til å foreta ettersyn fra tid til annen. Er vedlikeholdet forsømt, har kommunen rett til å la det utføres på festerens bekostning.

Festeren skal holde bygningene forsikret i brannforsikringsselskap som kommunen har godkjent.

Hvis noen av bestemmelsene i foranstående punkt 7's første avsnitt ikke overholdes, kan kommunen gi festeren pålegg om å etterkomme bestemmelsene innen en bestemt frist. Hvis pålegget ikke etterkommes, plikter festeren å betale en løpende dagmullt som fastsettes av rådmannen for 4. avdeling. Mulkten settes til minimum kr. 3,00 maksimum kr. 100,00.

10. Ledninger i og over grunnen m. v.

Kommunen har adgang til uten vederlag å legge offentlige luftkabler og ledninger for vann, kloakk, gass og elektrisitet over tomten og til å plasere eventuelt nødvendige master, hydranter, sluk og nødvendige anordninger vedkommende sporveis- og bussdrift på eiendommen etter de til enhver tid gjeldende planer. Vann- og kloakkvesnet og lysverkene har adgang til når som helst og uten vederlag å oppgrave ledningene for reparasjon og vedlikehold m. v. Det samme gjelder ledninger til kommunens eiendommer. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn 1 meter fra disses midtpunkt. Murer eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på sådan måte at disse bygninger ikke lider skade i tilfelle ledningene oppgraves.

Festere av kommunale tomter har innbyrdes rett til om nødvendig å legge vann- og kloakkledninger over hverandres tomter. Såfremt flere naboer må over samme tomt med sine ledninger, skal disse såvidt mulig føres over eiendommen i en fellesledning. Ledningene må legges under hensyntagen til byggeplanen for vedkommende tomt. Nedleggningen samt det senere vedlikehold av ledningene må foretas således at det voldes minst mulig ulempe. Det ansvar som ledningenes eter har for skade og ulempe som forvoldes ved nedleggelsen av ledningene eller bruken og vedlikeholdet av disse, bedømmes etter alminnelige erstatningsregler. Ledningseieren har også full vedlikeholdsplikt.

Enhver uenighet om plasing og berettigelse til å plasere ledninger over en tomt avjøres med bindende virkning av rådmannen for 4. avdeling.

Det må ikke utføres noe arbeid på tomten som kan fordyre opparbeidelsen av de prosjekterte offentlige veier.

11. Ekspropriasjon — erstatning.

Hvis kommunen i henhold til lov foretar ekspropriasjon av eiendommen, kan festeren kun kreve erstatning for verdien av bygningene uten grunn, med et skjønnsmessig tillegg for verdien av det arbeid som er nedlagt i grunnen.

Krever kommunen ved ekspropriasjon avstått noen del av den ubebyggede del av tomten, kan festeren ikke forlange annen erstatning enn en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften samt ulempeerstatning etter ekspropriasjonsrettens bestemmelse.

12. Vannsig og ansvar for ledninger i grunnen m. v.

Kommunen har intet ansvar for vannsig, bekker, veier (åpne og lukkede) og ledninger for gass, elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om en først blir oppmerksom på vannsiget, veitene eller ledningene ved utgraving av tomten. Kommunen har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra høyreliggende kommunale arealer.

13. Ingen rettigheter utenfor tomten.

Festeren har ingen rettigheter utenfor tomtens grenser.

14. Bebyggelse m. v.

Hus som oppføres på tomten må kun benyttes til alminnelig beboelse, idet dog formannskapet har adgang til mot passende forhøyelse av festeavgiften å gi tillatelse til innredning av butikk i hus med dertil egnet beliggenhet.

15. Omkostninger.

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen bæres av festeren.

Dagb. nr.
02784 10.4.62
Bergen byskriverambete

Endringer i festevilkårene ved husbanklån.

I tilfelle av og så lenge eiendommen påheftes pantobligasjon for lån i Den Norske Stats Husbank gjelder følgende endringer i foranstående festevilkår:
Ad punkt 2. Festeavgiften kan ikke forhøyes uten Husbankens samtykke.
« « 3. Likeoverfor Husbanken har kommunen kun prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten for retten til fremtidig festeavgift.
« « 4. Forkjøpsretten har prioritet etter Husbankens obligasjon. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved salg til slektninger i rett oppstigende linje.

- 16. I tillegg til ovennevnte alminnelige festevilkår kommer til anvendelse de vilkår av teknisk art som fastsettes i beskrivelsen til situasjonskartet for tomten. Hertil kommer de ytterligere vilkår som formannskapet måtte finne nødvendige.
- 17. Veier på tomten må opparbeides og vedlikeholdes av festeren.
- 18. Endel av tomten nyttes i dag som offentlig veigrunn i Hellevæien. Kommunen skal ha rett til å benytte denne veigrunn inntil veien er endelig omlegt.

Rådmannen for 4. avdeling, Bergen den 26. mars 1962

Einar Carlsen

/ Ivar Kjeldner

Vedtes av undertegnede fester.

Bergen den 26. mars 1962

HELLEN BORETTSLAG

Per Brandt Hansen

Sverre Erlandsen

Undertegnede bekrefter herved at

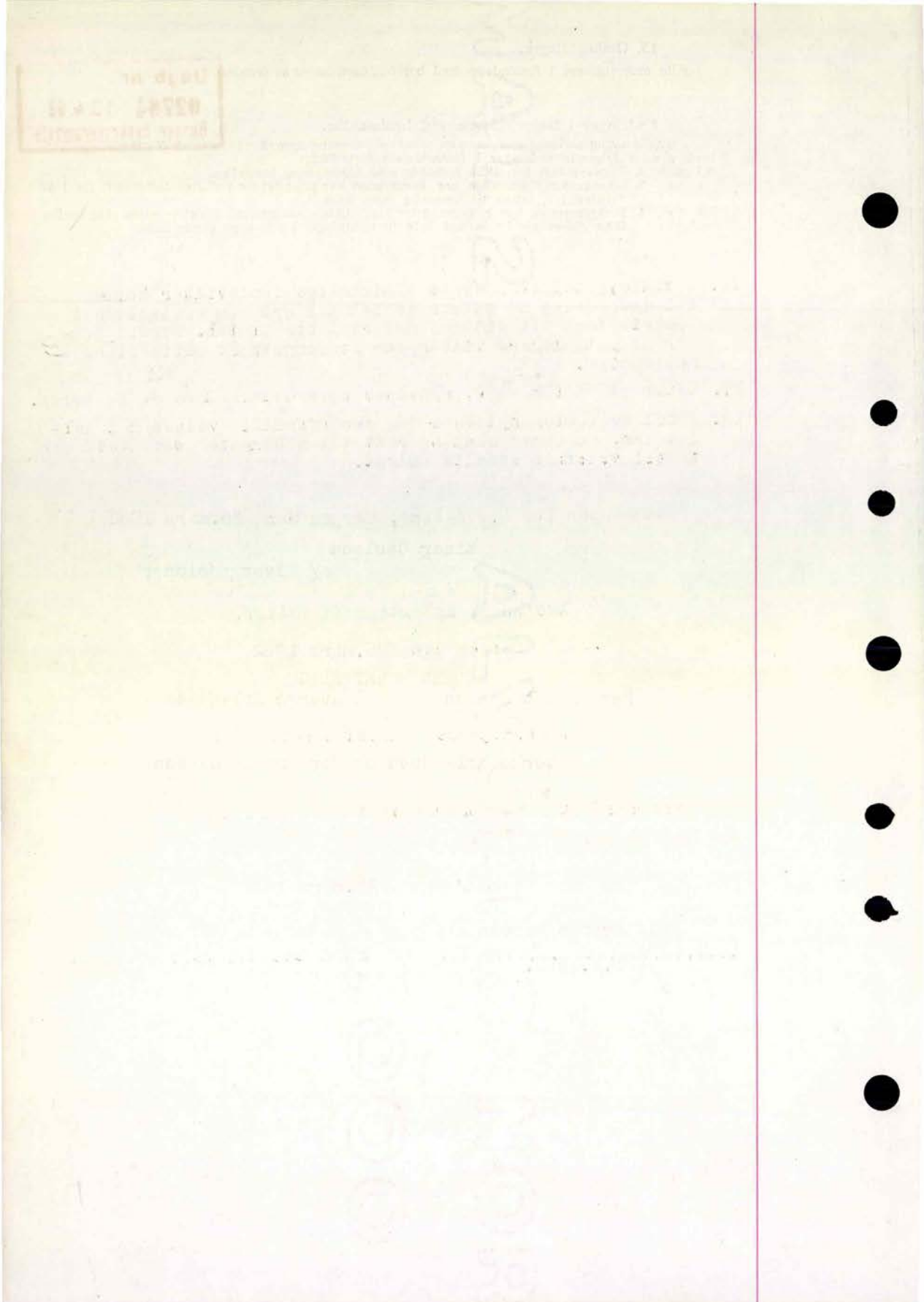
Sverre Erlandsen og Per Brandt Hansen

har underskrevet festekontrakten i mitt/vårt nærvær og at de er over 21 år.

Bergen den 26. mars 1962

Rolf Brandt Hansen

.....
..... o.r. saki.



Nabolagsprofil

Helleveien 213 - Nabolaget Eikeviken/Helleneset - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Brunestykket Linje 12, 19	1 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 8 km
Bergen Flesland	25 min

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	8 min 4.4 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	8 min 6.3 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	11 min 8.1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 6.1 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 7.6 km

Ladepunkt for el-bil

Fagerlien Borettslag gjestelader	16 min
----------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

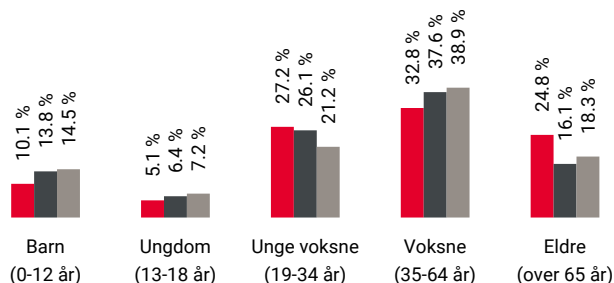
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hellebakken barnehage (0-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 60 barn	17 min 1.3 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 21 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Helleveien Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km
Spar Eikeviken PostNord	9 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



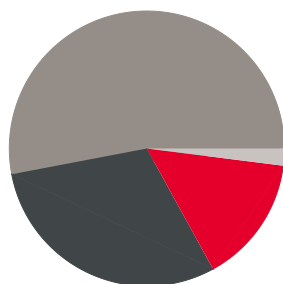
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

Hellen skole	14 min	
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
Furulia Balløkke Eidsvåg	18 min	
Ballspill	1.4 km	
Sammen Lehmkuhl	21 min	
NEXT Nyhavn	4 min	

Boligmasse



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

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

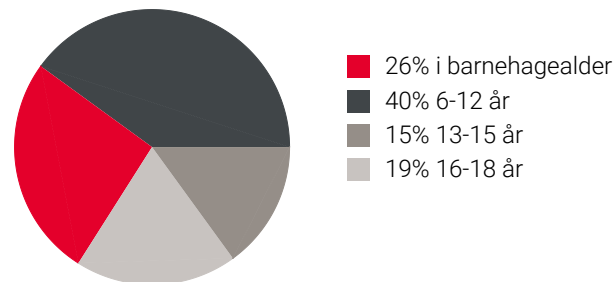
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Åsane Storsenter	9 min	
Vitusapotek Helleveien	18 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

52%

- Eikeviken/Helleneset
- Bergen
- Norge

Sivilstand

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



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Helleveien 213
5039 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre