NORDVIK

Helleveien 213

Sol- og utsiktsvendt treroms i høy førsteetasje. Pusset opp i 2016.



Velkommen til

HELLEVEIEN 213

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
7	Bilder
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.09.2026







Nøkkelinformasjon

SOL- OG UTSIKTSVENDT TREROMS I HØY FØRSTEETASJE MED OVERTAKELSESKLARE KVALITETER FRA 2016. LIKE VED BUSS OG BUTIKK.

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 857 104,-**
Fellesgjeld	**657 608,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 497,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Andel**

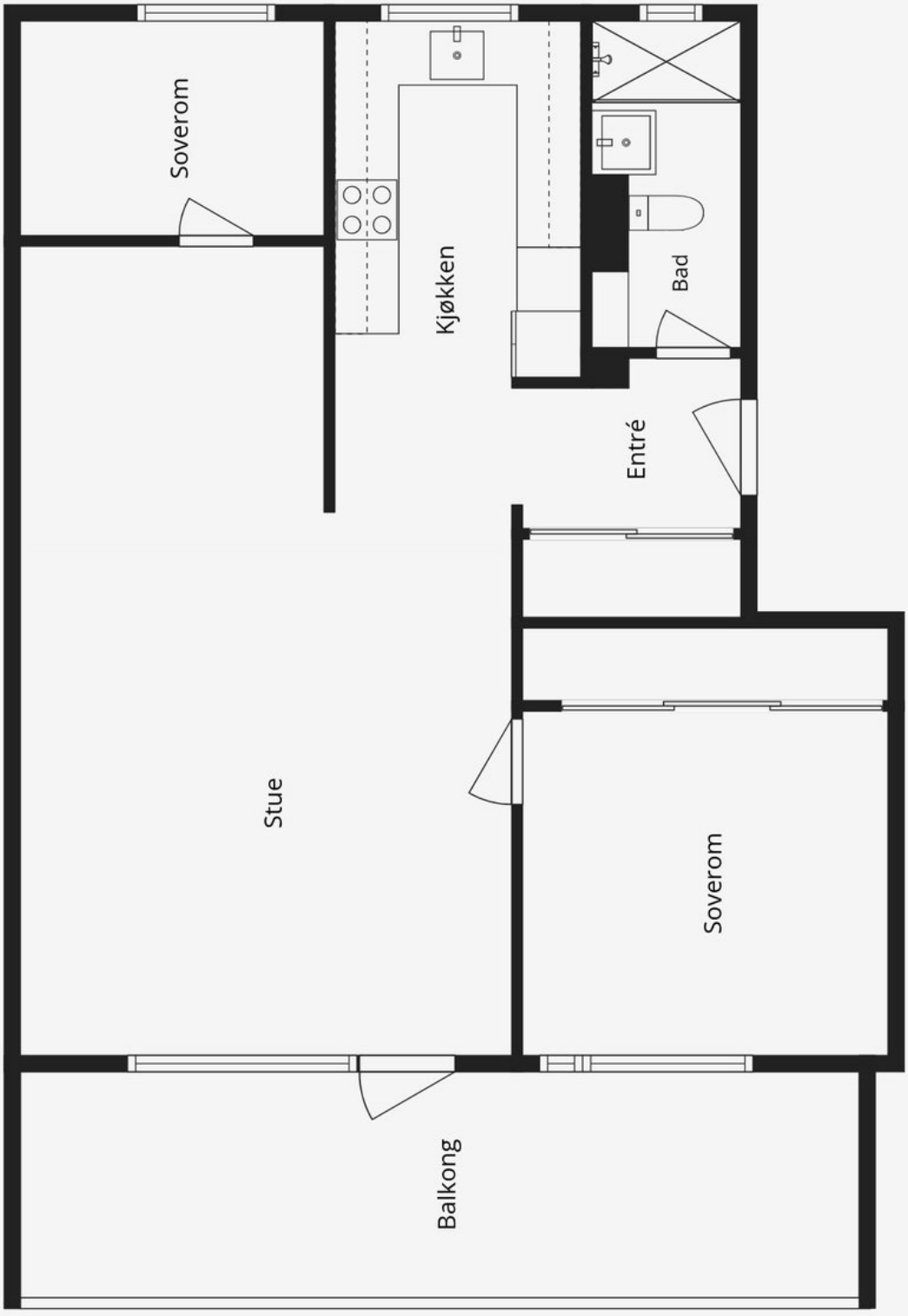
Kort fortalt

Like ved både buss og butikk ligger Hellen BRL, bestående av 50 leiligheter fordelt på to blokker. Borettslaget er ferdig med en stor rehabilitering av fasadene, som gjør dette til nabolagets mest moderne borettslag. Den største delen av økningen av felleskostnader er allerede gjennomført og siste som gjenstår er 500 kr fra 01.01.27, 01.07.27 og 01.01.28.

I en høy førsteetasje kommer dere hjem til en leilighet som ble pusset opp i 2016 med appellerende og gjennomtenkte kvaliteter. Den store stuen gir plass til både hverdagsliv og familiebesøk, mens to soverom gjør boligen like aktuell for et voksent par, en liten barnefamilie eller dere som vil ha et ordentlig hjemmekontor. Solstrålene steiler inn på den nesten 20 kvm store balkongen tidlig ettermiddag og forsvinner ikke før sen kveld.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm



Velkommen

Jeg parkerer på en av de mange ledige plassene i veien like ved borettslaget. Det er torsdag formiddag og jeg har blitt invitert hjem til Kari og Thor for første gjennomgang av leiligheten i forbindelse med at de skal ta med seg flyttelasset ned til Merinokvartalet i en bolig som de neste månedene skal gjøres helt ferdig og klar for innflytting.

I 2016 sto Kari og Thor foran et valg mange før eller siden kjenner seg igjen i. Rekkehuset på Flaktveit hadde vært et godt hjem i veldig mange år, men tiden var inne for noe annet. Litt mindre å passe på. Litt enklere hverdag. Men de var ikke klare for å gi slipp på følelsen av plass, lys og frihet.

Så fant de Helleveien.

Utenfor ser du at borettslaget nettopp har vært igjennom en stor og omfattende rehabilitering av blant annet fasader og vinduer. I forkant har jeg sjekket at den største økningen har allerede blitt gjort på felleskostnadene, men det kommer tre økninger til på 500 kroner den 01.01.2027, 01.07.2027 og 01.01.2028. Med tanke på at borettslaget har fått balansert ventilasjon med varmegjenvinning og trelags vinduer er dette noe man sparer veldig fort inn igjen på strømregningen.

På toppen av noen veldig få trappetrinn møter jeg Kari og Thor, to fantastiske mennesker som har vært pensjonister siden 2009 og 2014. Før vi går videre spør jeg hvorfor de kjøpte akkurat denne leiligheten i 2016. Kari starter med å fortelle at det var utsikten og solforholdene som vi falt for, noe som ikke er vanskelig å forstå når man står i stuen og ser ut vinduer. For selv om adressen sier første etasje, oppleves ikke leiligheten slik. Den ligger høyt og fritt, med sjøen i synsfeltet og himmelen som en naturlig del av utsikten. Utenfor stuen ligger balkongen, nesten 20 kvadratmeter stor og vendt mot vest. Her kommer solen tidlig på ettermiddagen og blir værende til langt utpå kvelden.

Thor sier at da de kjøpte leiligheten hadde det ikke skjedd veldig mye siden den var ny på 1960-tallet. Leiligheten ble pusset opp i sin helhet, og når man går fra rom til rom er det kanskje først og fremst helheten man legger merke til. Dette føles ikke som en bolig hvor tilfeldige oppgraderinger har kommet til litt etter litt. Valgene henger sammen. Gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad, downlights, et tidløst kjøkken og et helfliset bad er blant kvalitetene som kom på plass. Kari ber meg legge merke til at over hvert vindu er det lampepunkt, sånn at man kan henge opp julestjerner. Da merker man at her er ingenting tilfeldig.

I stuen, på over 30 kvm, trenger man ikke velge mellom den gode sofagruppen og et skikkelig spisebord. Det er plass til begge deler og ikke minst plass når familien kommer.

For familien har naturligvis fortsatt sin plass her.

Det andre soverommet er gjesterom i hverdagen, men får en langt viktigere funksjon når barnebarna kommer på overnatting. Dette er en leilighet som gjør det enkelt å bo to, uten at man må gi avkall på muligheten til å være flere.

På fine dager flytter man seg ut.

Fra stuen åpner Kari og Thor døren til den vestvendte balkongen på 18 kvadratmeter. Solen finner veien hit tidlig på ettermiddagen, og på de beste dagene blir den værende til sent på kveld. Med sjøutsikten foran seg er dette et sted hvor kaffekoppen lett blir stående litt lenger enn planlagt.

Jeg spør hvorfor de skal flytte fra denne fine leiligheten og svaret er ganske fint. Barna vil ha dem litt nærmere.

Dermed går ferden videre til en splitter ny leilighet i Merinokvartalet. Ikke fordi de har sluttet å trives her, men fordi livet igjen har kommet til et punkt hvor det er riktig å flytte på seg.

Når jeg går ut døren, tenker jeg at Kari og Thor egentlig har gjort jobben ganske enkel for de neste som skal bo her. De har tatt steget fra hus til leilighet. De har pusset opp. De har skapt plass til både rolige hverdager og barnebarn på overnatting. Og de har allerede funnet den kombinasjonen mange leter etter når huset begynner å bli større enn behovet:

En enklere hverdag uten at livet trenger å bli mindre.

Nå er det noen andres tur.













































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0344/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
HELLEVEIEN 213, 5039 BERGEN
Gnr 168, bnr 273 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 41 i Hellen Borettslag, org.nr. 954346730

Selgere
Thor Helge Stenbakk
Kari Bjørg Stenbakk

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
657 608,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 847 608,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 857 104,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 866 604,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entre m/garderobe/opplegg for vaskemaskin, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 18 kvm. Balkong på 18 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to eksterne boder på hhv. 2,5 m² og 2,5 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for a° kontrollere BRA da innervegger, sjakter m.m. er ikke medregnet i disse arealene.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:
- Entre m/garderobe/opplegg for vaskemaskin, stue, kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder.

Parkering
Parkeringsplass tildeles etter søknad og ansiennitet, med en månedlig kostnad på kr 300,-. Ellers parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Fornyet ytre fasader og vindu i regi av borettslaget.
- Installert balansert ventilasjon i regi av borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Øyvind Boland i 2016.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Øyvind Boland i 2016.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Øyvind Boland i 2016.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Hindenes I 2026: regi av borettslaget. Fasade, vinduer, terrasse, balansert ventilasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Øyvind Boland gjorde jobben i 2016. Ikke fått dokumentasjon.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja. Installert balansert ventilasjon i 2026 i regi av borettslaget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Erik Abelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong.
- Yttervegger av betong og tre konstruksjoner. Utvendig bekledd med fasadeplater.
- Etasjeskille av antatt betong.
- Flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Varmtvannsbereder/tank.
- Dokumentasjon på bad.
- Overflater, vegger og himling på bad.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Tilliggende konstruksjoner på bad.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:-
Vaskemaskin og tørketrommel.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad, entré, stue og kjøkken.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 497,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, dugnad, renhold, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, forretningsførsel, felles vedlikehold og honorarkostnader.
Felleskostnadene fordeles slik:

- Andel felleskostnader kr 4 751,-
- Kabel-tv/internett kr 583,-
- Renhold kr 128,-
- Dugnad kr 35,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Per i dag betales det ikke avdrag på det ene lånet. Iht. styrets oversikt over planlagte økninger av det månedlige beløpet for felleskostnader, vil de gjennomsnittlige økningene se slik ut:
- Økning på kr 500,- fra 01.01.2027.
- Økning på kr 500,- fra 01.07.2027.
- Økning på kr 500,- fra 01.01.2028.

Det gjøres oppmerksom på at dette er et estimat på gjennomsnittlige tall, og at endringer derfor kan forekomme.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 179 536,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 718 145,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av to lavblokker med til sammen 50 leiligheter.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 657 608,-pr. 10.09.2026

Borettslaget har en total fellesgjeld på kr 33 578 885,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Andel av saldo: kr 70 089,-
Siste termin: 30.06.2045

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Andel av saldo: kr 587 520,-
Siste termin: 30.06.2065
Neste avdrag: 30.06.2027
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2027 utgjøre ca. kr 416,- per måned for denne boligen.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr -25 016 022,- i 2025. Dette skyldes i hovedsak rehabilitering. I 2026 er det budsjettert med et negativt årsresultat på kr -14 565,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP615876

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 557 kvm (Eiertomt)
Felles festet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Historisk sett har Helleneset alltid vært et sted der mange ønsker å bo. Nærheten til Bergen sentrum i den ene retningen, nærheten til Åsane i den andre retningen, det frodige naturlandskapet og den majestetiske sjøutsikten er tre gode argumenter som støtter opp vår påstand. Spoler vi tilbake til 1930, da alle bilder var i sort hvitt, ble en ny innfartsåre for biltrafikk i Bergen tatt i bruk fra Eidsvåg til Lønborg. Med vei kom hus og med hus kom familier. På slutten av 1950-tallet, da Eidsvågtunellen ble åpnet, ble nesten bare enda mer attraktivt og er fortsatt øverst på ønskelisten for mange.

Er kjøleskapet helt tomt, eller trenger du noe på butikken? Din nærmeste matvarebutikk avhenger av hvilken retning du kommer fra. Fra Åsane er det desidert enklest at du svinger innom REMA 1000 Eidsvåg eller den nærmeste Coop Extra Helleveien.

Kommer du fra byen har du tre alternativer fra du svinger av motorveien. Spar Øyjorden, Rema 1000 Helleveien og Spar Eikeveien. Har konemor reist bort, og viljen til å lage middag ligger i baggen hennes, er det perfekt å ha Mamma Mia pizzeria i Helleveien. Og ja, de leverer også. Du finner også Sushi Room i Helleveien, som frister med helt RÅ sushi.

Du låser døren bak deg, tar heisen ned i første etasje, går de knappe 50 meterne til nærmeste busstopp og stiller deg opp. Her går linje 12 og 19 med hyppige avganger. Det er med andre ord ikke nødvendig å sjekke rutetabellen før du går hjemmefra, og skulle du være så uheldig å se ryggen på bussen er det maks noen minutters ventetid til neste avgang.

Den treningsglade trenger ikke å stenges inne i et trangt og klamt treningsstudio med et så vakkert naturlandskap like utenfor døren. Øvre Hellen er perfekt å legge joggeturen, og for de litt lengre søndagsturene er Langevatnet, Munkebotn, Stoltzen et godt alternativ. Fra Stoltzen er det bare vilje og motivasjon som stopper deg. Brushytten, Rundemannen eller videre over til Fløyen. Om sommeren, når kvikksølvet viser godt over 25-tallet, er du omringet av badeplasser. Nærmeste nabo til borettslaget er Helleneset. En av Bergen- og Omland Friluftsråd best utbygde badeplasser. Sandfjære, stupebrett, svaberg og gressbakke.

Beliggenheten vil passe for de fleste. Studenten på NHH har kun en kort sykkeltur til forelesning og den som jobber i sentrum hopper på bussen i sørgående retning. Den som jobber i Åsane tar den i den andre retningen. Sentrumsnært, men også tilbaketrukket. Perfekt kombinasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for:
- Fasadeendring boligbygg datert 22.02.1996.
- Fasadeendring blokk/bygård/terrassehus datert 20.01.2010.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt:
- Det ene soverommet er gjort litt mindre, og en del av stuen er derfor opprinnelig byggemeldt som soverom, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Det er fjernet to vegger mellom stue/kjøkken/entre, jf. byggetegninger.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Hellen-Lønborg-Brunestykket, ikrafttrådt 04.05.1959, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 40,2%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 36,8%

Faresoner i kommuneplanen:
- H310_2 - Faresone ras - berørinsgrad 47,7%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

- Planid: 66300000 - Bergenhus. Gnr 168 bnr 298 mfl., Aspedalen. Saksnr.: 201731315. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av et leilighetsbygg. Planen legger til rette for parkering i tilknytning til bygget og med solrike uteoppholdsareal.

- Planid: 71610000 - Bergenhus. Gnr 168, Bnr 1771 mfl., Lønborg, boliger. Saksnr.: 202412684. Planforslaget for tidligere Lønborg skole skal tilrettelegge for inntil 100 nye boliger med tilhørende adkomstvei, parkering og uteoppholdsarealer, og deler av dagens skoleanlegg kan bli bevart og innlemmet i ny bebyggelse. Det er også planlagt en offentlig gangforbindelse gjennom området fra fylkesveien til Hellebakken, som snarvei til friluftsområdet Helleneset. Styret opplyser at det i nabovarsel er angitt opptil 5 etasjer, men det er uvisst om og når prosjektet vil realiseres, og utbyggingen kan medføre noe økt trafikk og støy i byggeperioden. Planområdet ligger foran denne eiendommen, og prosjektet vil kunne ses fra leiligheten.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 168/2162 - Hellebakken 30 - Nytt bygg, boligformål. Kommunen ga midlertidig brukstillatelse 24.06.2026, noe som innebærer at bygget kan tas i bruk, men at det foreløpig ikke er gitt ferdigattest. Eventuelt gjenstående arbeid kan medføre noe anleggstrafikk og støy frem til tiltaket er ferdigstilt.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst fem servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om vann/kloakkledninger, bestemmelse om bebyggelse, og festekontrakt vilkår.

For mer informasjon om de tinglyste forholdene, kontakt megler.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,92% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Interiørveiledning kr. 2 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 807,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. september 2026

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Helleveien 213

Nabolaget Eikeviken/Helleneset - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

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 skol... 1000 elever	10 min 7.6 km

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

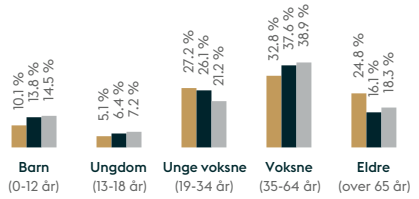
Barnehager

Hellebakken barnehage (0-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 61 barn	17 min 1.3 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 20 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Helleveien	5 min
Spar Eikeviken	9 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Hellen skole	14 min
Furulia Balløkke Eidsvåg	18 min
Sammen Lehmkuhl	21 min
NEXT Nyhavn	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet

Helleveien 213, 5039 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 273

Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1807 **Eiendomsverdi ref nr:** DB6744

Foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms andelsleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 1963.
Tilhørende eksterne boder i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré m/garderobe/opplegg for vaskemaskin (5,6 kvm).
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Varmekabler i gulv og innfelte downlights i tak.
Det er etablert opplegg for vaskemaskin, samt nisje for varmtvannsbereder bak skyvedører for garderobe.

Bad (3,7 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv, innfelte downlights i tak.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Kjøkken (9,9 kvm).
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater, innfelte downlights i tak.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Platetopp.
-Ventilator.
-Stekeovn.
-Micro.
-Kjøl/fryseskap.
-Oppvaskmaskin.
Det er montert vannstoppesystem på kjøkkenet.
Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Stue (30,3 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater i taket.
Varme i gulv og innfelte downlights i tak.

Soverom (13,3 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater i taket.
Innfelte downlights i tak.

Soverom 2 (5,6 kvm).
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater i taket.
Innfelte downlights i tak.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
-Varmekabler i gulv på bad, gang, stue og kjøkken.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
120 liters varmtvannstank, datert: 2005.

SAMMENDRAG
Leiligheten fremstår i ok stand, eier informerer om at leiligheten ble renovert i 2016, utført av Øyvind Boland. Det ble og informert om at ytre fasader, vindu, og balansert ventilasjon ble utbedret/fornyet i 2026 i regi av borettslaget.

GENERELL OPPLYSNING
Denne rapporten er utarbeidet etter oppdrag om tilstandsrapport som oppfyller minstekravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om krav til bygningssakkyndige og tilstandsrapporter.

Oppdraget omfatter kun de undersøkelser og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav. Rapporten er ikke en fullstendig teknisk tilstandsanalyse av bygningen, og det er ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger utover det forskriften krever. Forhold eller bygningsdeler som ligger utenfor forskriftens minstekrav, eller som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen, omfattes ikke av rapporten med mindre dette er særskilt angitt.

Dersom oppdragsgiver eller andre ønsker en mer omfattende teknisk gjennomgang enn det som følger av forskriftens minstekrav, må dette bestilles som et eget oppdrag.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

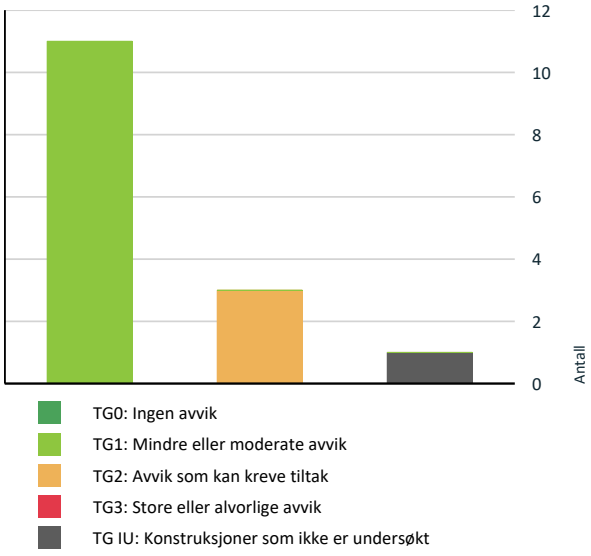
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1963

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 3-lags isolerglass.
Vinduer er datert:
-2025.

Vindu fremstod med ok funksjon ved befaring.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør av tre med brann- og lydklasse (B30/40db).
Funksjon ok ved befaring, normal slitasje i henhold til alder.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med felt av 3-lags isolerglass.
Døren er datert:
-2025

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 18 kvm.
Dekket er bekledd med terrassebord.
Rekkverk av glass/stål.

Betongdekke fra byggeår. Balkongen er senere utvidet med stålkonstruksjoner. Oversiden av betongdekket er i hovedsak tildekket med terrassebord og kunne derfor ikke kontrolleres. Eventuell overflatebehandling/tettesjikt, fallforhold og tilstanden på betongoverflaten kunne ikke verifiseres.
Det ble ikke registrert synlige tegn til vesentlig skade eller funksjonssvikt i tilgjengelige deler av konstruksjonen. Det er ikke boligrom under balkongen.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad (3,7 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv, innfelte downlights i tak.

Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2016, utført i regi av Øyvind Boland.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging eller produkter.

I henhold til NS 3600 varierer forventet levetid for tettesjikt i våtrom avhengig av membrantype og om det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Følgende alderskriterier legges til grunn ved vurdering av tettesjiktets fremtidige funksjon:
- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.
- Baderomspanel: 20 år/10 år uten dokumentasjon.
- Foliemembran: 25 år/18 år uten dokumentasjon.
- Løstliggende banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Limt banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Baderomskabin: 20 år/15 år uten dokumentasjon.

Når alderskriteriet er passert, innebærer dette økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon som følge av normal aldring. Alderskriteriene er ment som et grunnlag for tilstandsvurdering og er ikke en bekreftelse på at det foreligger skade eller lekkasje.

HELHETSVURDERING
Badet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon, og det er ikke opplyst om tidligere problemer eller skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert:

Vurdering av avvik:
• Det er etablert vindu i våtsonen uten egnede materialer, noe slitasje i listverk.
Noe slitte flisefuger på vegger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Ikke egnede materialer medfører økt slitasje på karmer og listverk på grunn av fuktbeslastning. Det er ikke kjent hvordan membranløsning er utført bak listverk/karmer.
Egnede materialer anbefales at monters, samt kontroll av membran mot/overgang vegg/vindu.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 16-18 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 22 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

MRK:
Noe svakt fall for bortledning av lekkasjevann, eventuelt lekkasjevann vil likevel renne til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk, men ikke mulig å konstatere om det er mansjett under klemring grunnet fliselim.
På grunn av fliselim, kan det ikke konstateres bruk av membran rundt gjennomføringer i vegg.

Utførelse og type membran er ikke kjent.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot kjøkken og yttervegg, det blir ikke foretatt hulltaking via kjøkkeninnredning, på grunn av fare for å skade bakenforliggende konstruksjoner.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken (9,9 kvm).
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater, innfelte downlights i tak.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Platetopp.
-Ventilator.
-Stekeovn.
-Micro.
-Kjøl/fryseskap.
-Oppvaskmaskin.

Det er montert vannstoppesystem på kjøkkenet.
Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, det anbefales at monteres.

Kjøkkenet fremstår i ok stand i henhold til alder.

MRK:
Mindre oppheving i skjøt ved benkeplate, ikke tegn til svelleskade.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt bør installeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Vannrør opplyses å være fra:
- 2016.

Avløpsrør av plast/støpejern.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.
Avløpsrør opplyses å være fra:
- 2016.

Eier informerer om at vann og avløpsrør ble renovert i 2016, utført i regi av Øyvind Boland.

Iht. NS 3600 har vann- og avløpsrør en forventet levetid som følger:
Vannrør
- Plast (rør-i-rør): 40 år.
- Glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse): 15 år.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter: 33 år.
- Rustfrie rør: 67 år.
- Galvanisert stålrør: 25 år.

Avløpsrør
- PP plastrør: 67 år.
- ABS plastrør (Brukt på 1970 og 1980-tallet): 33 år.
- Støpejernsrør før 1990: 35 år.
- Støpejernsrør etter 1990: 67 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg.

Aggregat er plassert i entre/garderobe.

Anlegget er nytt fra 2026.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

120 liters varmtvannstank plassert i nisje ved entre.
Datert:
-2005.

Det er etablert tettesjikt og egen sluk for bereder.

MRK:
Bereder er kun montert via stikkontakt, dagens krav for tilkobling er direkte tilkoblet punkt.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles trappeløp.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 2016 ved renovering av leiligheten. Leiligheten ble renovert i regi av Øyvind Boland.
Senere oppgradering: Ny kontakt på soverom, samt nye lys og doble kontakter.

Spørsmål til kunde/hjemmelshaver:
- Siste kontroll fra Det lokale eltilsynet (DLE): Nei.
- Resultat fra kontrollen:-
- Dokumentasjon/samsvarserklæringer: Ikke fremvist.
- Kursfortegnelse: Ligger i skap.
- Løser sikringer ut: Nei.
- Eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el-anlegg.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt bør installeres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

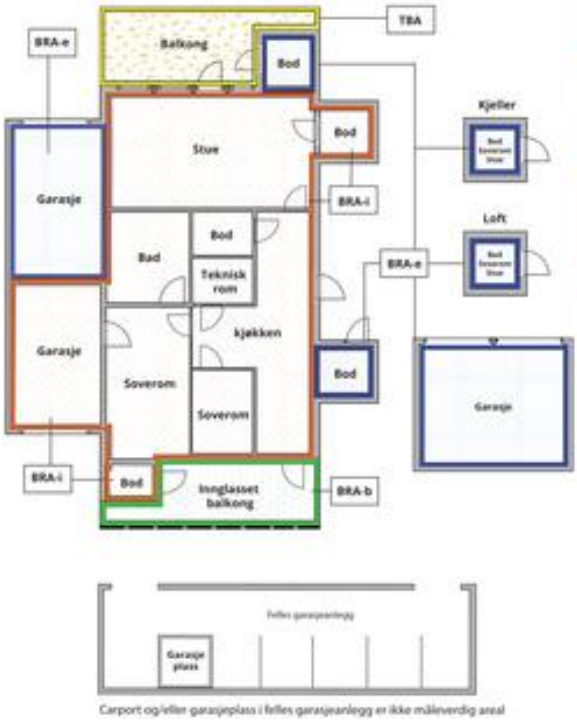
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	73			73	18
Fellesarealer		5		5	
SUM	**73**	**5**			**18**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré m/garderobe/opplegg for vaskemaskin, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Fellesarealer		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré m/garderobe/opplegg for vaskemaskin (5,6 kvm).
-Bad (3,7 kvm).
-Kjøkken (9,9 kvm).
-Stue (30,3 kvm).
-Soverom (13,3 kvm).
-Soverom 2 (5,6 kvm).

Balkong på 18,1 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 2,5 kvm.
- Bod 2: 2,5 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	273	0	0	4544 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Helleveien 213

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Hellen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/	H0102		Thor Helge Stenbakk, Kari Stenbakk

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
41

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstedet ved befaring og har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
10. sep. 2026

Oppdragsnummer
19-0344/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helleveien 213, 5039 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Thor Helge Stenbakk, Kari Bjørg Stenbakk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. september 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sp615876
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øyvind Boland i 2016

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øyvind Boland i 2016

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øyvind Boland i 2016

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hindenes I 2026: regi av borettslaget. Fasade, vinduer, terrasse, balansert ventilasjon.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Øyvind Boland gjorde jobben i 2016. Ikke fått dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Installert balansert ventilasjon i 2026 i regi av borettslaget

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0344/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kari Bjørg Stenbakk	**2026-09-10**	**Thor Helge Stenbakk**	**2026-09-10**

Identifikasjon

Kari Bjørg Stenbakk

Identifikasjon

Thor Helge Stenbakk

Signicat

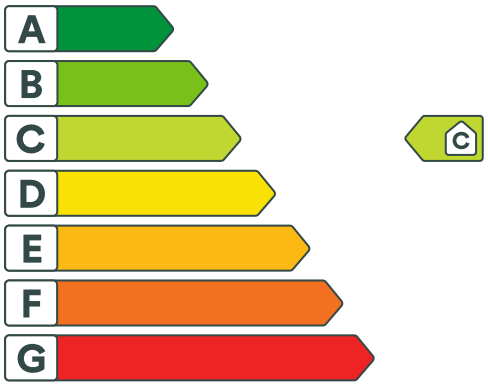
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Helleveien 213, 5039 BERGEN**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-356666**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139326253**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **273**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **152,07**

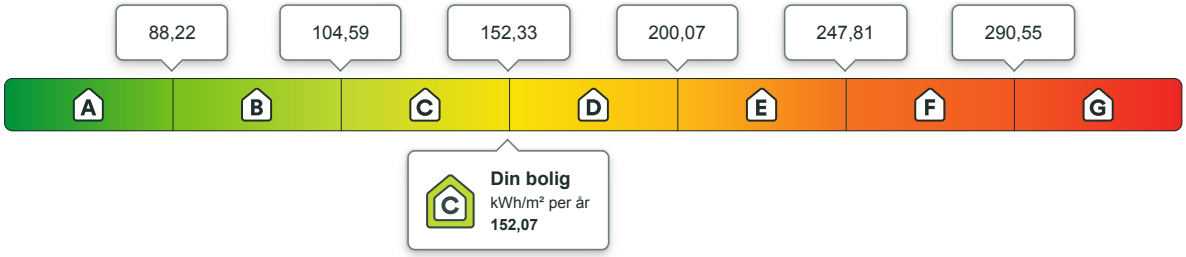
Helleveien 213, 5039 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 790,09	**147,81**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Helleveien 213, 5039 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Helleveien 213, 5039 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 20: 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.

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

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

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet 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 lufteventiler, innvendige dører og entredør med karmer.

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

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

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

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

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

(8) 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse
6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

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

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

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

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

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

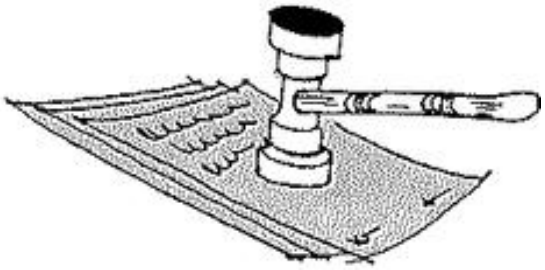
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

VESTBO

- for bedre bomiljø

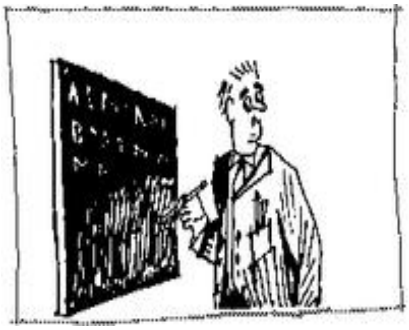
HUSORDENSREGLER
FOR
HELLEN BORETTSLAG



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. Alminnelige ordensregler

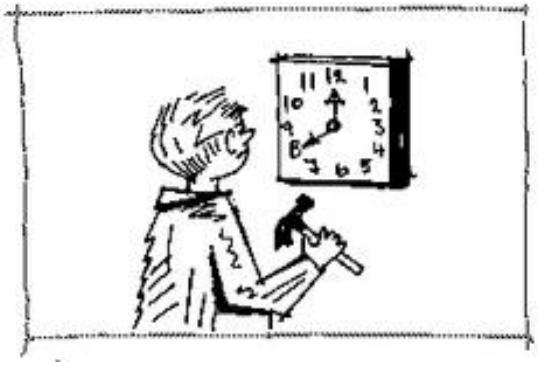
Bruk leiligheten slik at andre ikke sjeneres. Rekkverk på altaner, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

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.





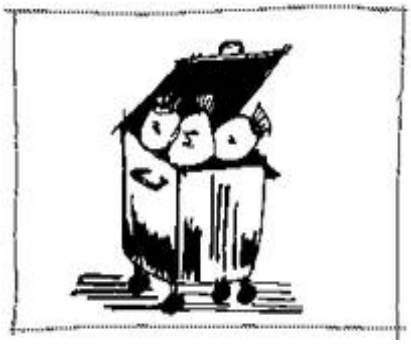
3. Regler for husdyrhold

Før anskaffelse av husdyr skal søknad om dyrehold skriftig 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 uteareal skal kun brukes til vanlig tørt boss, og husholdnings-/restavfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes.

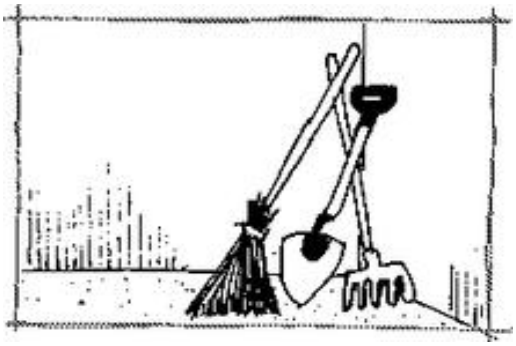


Aviser og papir tømmes i egen bosspann/container som er plassert på samme plass som øvrige bosspann.

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, spyler 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

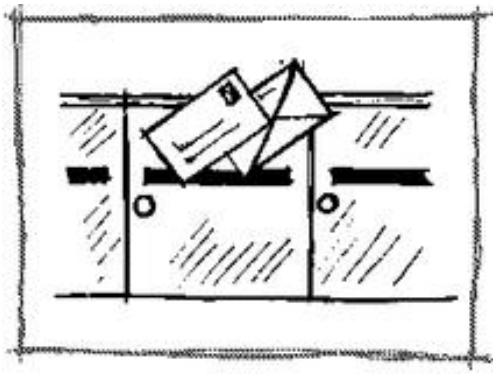
Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Andelseier er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann.
I toalettet må det bare brukes toalettpapir.

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. Ventiler 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 uproblematiske 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 fungere.
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 27.05.2026. kl. 19:00. Møtet vil bli holdt i Hellen skole.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Fordeling av felleskostnadene i Hellen Borettslag
- 7.2 Farge og type markiser på fasade/balkong
- 7.3 Endre vedtekter - ventilasjon
- 7.4 Varmepumpe
- 7.5 Filtre til nytt ventilasjons-system
- 7.6 For lite kapasitet på papp avfall
- 7.7 Utvide kostnadsramme fra MNOK30 til MNOK31

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.

14.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 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 2025/ 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

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

Forslag til vedtak: Styret har gjennomført et betydelig merarbeid utover det som må regnes som vanlige styreoppgaver. Dette i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Det har vært hyppige styremøter, omfattende korrespondanse og betydelig informasjonsdeling og nyhetsbrev.

Det foreslås utbetalt kr 220.000,- til fordeling blant styrets medlemmer. Dette er opp kr 50.000,- fra kr 180.000,- som i opprinnelig budsjett for vanlig styrehonorar.

Styrets innstilling: Styret godtgjøres i henhold til vedtak med kr 220 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

(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.

Følgende styremedlem er på valg:

Mari Hestnes
Robert Skarstein
Jarle Lillevik

Følgende er ikke på valg:

Even Eide og Tina Totland. Begge er valgt for 1 år til.

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Det skal velges inntil 3 nye medlemmer.

Forslag til vedtak: Det ble ikke valgt medlemmer til valgkomite ved generalforsamling for 2024, i 2025.

Styrets medlemmer har oppfordret nye kandidater til å stille til

valg.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

For å forenkle valg ved neste års generalforsamling anbefales en egen valgkomite som kan arbeide for å sikre kontinuitet og nye medlemmer til styret. Gjelder for ett år av gangen.

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.

7.1 Fordeling av felleskostnadene i Hellen Borettslag

Se vedlegg med beskrivelse.

Styret orienterer om at endring av fordeling av felleskostnader krever enighet blant alle andelshavere.

Andelshavere som ikke er tilstede skal uttale seg for å komme til et resultat. Ved en enstemmig generalforsamling (som er for endring), vil forslagstiller kunne innhente uttalelse fra andelshavere som ikke er tilstede også etter GF er avsluttet. Først når alle andelshavere har uttalt seg kan saken enten avsluttes eller effektueres.

En signeringsliste vil bli lagt frem for generalforsamlingen, hvor man med andelshavers signatur klart samtykker til endring av fordelingsnøkkelen.

7.2 Farge og type markiser på fasade/balkong

I forbindelse med fasadeprosjektet var det delte meninger for forvaltning av felles fasader.

Styret legger derfor frem forslag for generalforsamlingen for enklere å håndtere videre forvaltning av tilsvarende problemstilling. Endringen vil i tilfelle gjelde ved ny-montering av solskjerming.

Endringen vil inngå som del av husordensreglene.

Forslag til vedtak: Styret endrer husordensreglene med nytt avsnitt i punkt 11 (b) i husordensreglene:

Ved montering av solskjerming, uavhengig av type (screen, markise el.lign) skal det velges nøytral grå farge. Andelshaver er selv ansvarlig for korrekt innfesting, kobling (motor) vedlikehold og eventuelle skader på borettslagets felles fasader i forbindelse med solskjerm som markise, screen el.lign.

Styrets innstilling: Styret anbefaler felles retningslinjer i tråd med forslag til vedtak. Styret endrer husordensreglene med eget avsnitt under punkt 11 (b).

7.3 Endre vedtekter - ventilasjon

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet ble det installert balansert ventilasjonssystem som en nødvendig del av prosjektet. Balansert ventilasjon ville normalt vært en del av andelshavers indre vedlikehold, men da det ble utført som en nødvendig del av prosjektet var det borettslaget som stod for en felles installasjon.

Vestbo har anbefalt å justere vedtektene slik at balansert ventilasjons anlegg fortsatt vil være innenfor andelshavers eget ansvar som en installasjon innenfor andelshavers "fire vegger".

Endring av vedtekter krever minst 2/3 flertall i Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Punkt 5 (2) i vedtektene endres

fra:

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 lufteventiler, innvendige dører og entredør med karmer.

til:

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 lufteventiler **inkludert balansert ventilasjon med aggregat og filter**, innvendige dører og entredør med karmer.

Styrets innstilling: Styret innstiller for endring av vedtekter i tråd med forslag og råd fra Vestbo, for konsekvent håndtering av vedlikeholdsansvar mellom andelshaver og borettslag.

7.4 Varmepumpe

Det ble i 2010 av Generalforsamlingen vedtatt forbud mot installasjon av individuelle varmepumper for borettslaget. Det bes om at det blir gjennomført en ny avstemning av dette temaet.

I tillegg drøfte om borettslaget skal inngå en kollektiv avtale for anskaffelse av varmepumper.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tillater montering av varmepumpe på balkong, og husordensreglenes punkt 11 (a) vedrørende varmepumpe justeres.

Styrets innstilling: Ifm. fasadeprosjektet er det lagt opp strøm for mulig fremtidig varmepumpe per andel. Det har også tidligere vært både tema og ønsker fra andelshavere om å få mulighet til å installere varmepumpe.

Styret innstiller på at det tillates montering a varmepumpe på balkong og at styret endrer husordensregler slik at varmepumpe kan tillates montert.

Varmepumpe vil være den enkelte andelshavers ansvar. Styret kan innhente felles tilbud.

7.5 Filtre til nytt ventilasjons-system

Filtre må byttes årlig/halvårlig i modulene for ventilasjons-systemene som vanlig vedlikehold.

Til orientering har KM ventilasjon (som har montert balansert ventilasjon) tilbudt utvidet garanti (inntil 10 år), dersom de får utføre service og filterbytte. Det er en kostbar avtale. Tilbud ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Lodde stemningen for å få en felles avtale for borettslaget på nye filtre, eller om flertallet vil at dette skal være opp til hver enkelt enhet.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å innhente pris, vurdere samt eventuelt inngå avtale for service og/eller filterbytte for alle andelshaverne. Det endrer ikke andelshavers eget ansvar for vedlikehold av balansert ventilasjon, se sak 7.3.

7.6 For lite kapasitet på papp avfall

Papp spannene blir stappfull hver uke, mens det er plass i restavfall spannene.

Forslag til vedtak: Bytte ut ett av restavfall spannene ved hver blokk med et papp spann, i første omgang.

Se på en mer helhetlig løsning for avfall med flere sorterings-fraksjoner på sikt.

Styrets innstilling: Styret vil følge opp behov for justering av antall spann og fraksjoner som del av det vanlige styrearbeidet.

Styret anbefaler alle å følge husordensreglene ift. sortering, hva som kan kastes og hva som skal kjøres bort til egnet sted.

Styret påpeker samtidig at et er en balanse mellom god og riktig avfallshåndtering kostnad som deles på felleskapet.

7.7 Utvide kostnadsramme fra MNOK30 til MNOK31

Styret ble av generalforsamlingen gitt en kostnadsramme for fasaderehabiliteringsprosjektet, i tråd med budsjett, på MNOK30.

Styret har styrt etter budsjett. Som del av prosjektet har det vært en problemstilling knyttet til merarbeid i leilighetene for å få tilpasset balansert ventilasjon. i en sammenheng har borettslaget mottatt et krav fra entreprenør på endringsarbeider. Kravet er nylig mottatt, og pt. ikke godkjent av styret. Men, styrt er avhengig av utvidet ramme fra Generalforsamlingen for å kunne behandle saken ferdig og om nødvendig betale entreprenør omforent krav.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen godkjenne økt kostnadsramme

	for fasadeprosjektet fra MNOK30 til MNOK31. Styret må vurdere nødvendig egenkapital for sunn og god drift av borettslaget dersom merkostnaden skal dekkes av egenkapital. Alternativt må styret søke utvidet lån for inntil MNOK1.
Styrets innstilling:	Styret innstiller på økt kostnadsramme fra MNOK30 til MNOK 31. Økte prosjektkostnader dekkes med tilgjengelige midler, alternativt økt belåning med inntil MNOK1.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Hellen Borettslag onsdag 27.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

Årsberetning 2025 for 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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Fasadeprosjekt
- Administrasjon av borettslaget

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

- Avslutte fasadeprosjekt
- Langtidsplan vedlikehold
- Fortsette arbeidet med et godt, tilpasset og strukturert HMS arbeid for borettslaget.
- Fortsette arbeidet med en bærekraftig økonomi i laget
- Avklare dialog med Vestbo ang. bruk/salg av "taket".

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Fasaderehabilitering med nye vinduer og nytt, balansert ventilasjonssystem

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Opprinnelig avtrekksventilasjon må tilpasses/demonteres.
- Avklare evnt. vedlikehold/utbedring av tilfluktsrom
- Vedlikehold av kjellerareal, inkl. vask- og tørkerom.
- Vurdere tak og rør rehabilitering som del av langtidsplan
- Forøvrig løpende justere og oppdatere årsplan- og langtidsplan vedlikehold

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- "Blå" og "grønn" blokk. Totalt 50 andeler. I tillegg vaskerom, et styrerom og et næringslokale med frisør (Bentesalongen). Det er bod areal i kjeller, samt dekkskap, sykkelparkering og tilfluktsrom.
- Utvendige parkeringsplasser med og uten lading.

Bygningene fremstår nå med oppgradert og etterisolerte fasader, nye vinduer og ny balansert ventilasjon per andel. Trappeoppgangene er ok vedlikeholdt. Kjellerareal og vaskerom har behov for vedlikehold. Inngangsparti har behov for oppgradering og vedlikehold, inkl. nye ytterdører, låssystem- /dørtelefoner.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid: Egen HMS perm er gradvis

erstattet av nytt HMS system hos Vestbo. Nytt styre må fortsette arbeidet slik at nye rutiner og dokumentasjon fullt ut er tilpasset og justert i det nye HMS systemet til Vestbo.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert 0(antall) skadesaker. Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 21.05.2025 bestått av:

Styreleder, Jarle Lillevik
Styremedlem, Robert Skarstein
Styremedlem, Mari Hestnes
Styremedlem, Tina Totland Jenssen
Styremedlem, Even Eide

Andre tillitsvalgte i perioden: Det var ikke medlemmer til valgkomite dette år.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Jarle Lillevik
Styremedlem, Robert Skarstein
Styremedlem, Mari Hestnes

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.05.2026

35 Hellen Borettslag RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 341 752	2 226 876	2 226 576	2 771 856
Andre inntekter	7	465 985	382 181	373 480	505 480
SUM INNTEKTER		**2 807 737**	**2 609 057**	**2 600 056**	**3 277 336**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	108 000	0	0	0
Styrehonorar	8	180 000	180 000	180 000	180 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	39 480	25 380	25 380	25 380
Avskrivninger	2	0	8 438	20 250	0
Forretningsførsel		118 129	111 444	118 129	122 853
Kontingent BBL		15 000	15 000	15 000	15 000
Andre honorarer		567 812	354 166	106 250	53 550
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		98 533	80 425	96 510	108 386
Energikostnader		104 213	51 962	43 827	71 190
Kommunale avgifter		804 713	737 912	781 595	807 128
Andre driftskostnader	9	594 197	620 977	675 426	610 643
Vedlikehold	10	149 847	17 641	11 000	140 000
Rehabilitering		24 404 078	0	0	0
SUM KOSTNADER		**27 192 502**	**2 211 844**	**2 082 367**	**2 142 630**
DRIFTSRESULTAT		**-24 384 765**	**397 213**	**517 689**	**1 134 706**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		56 192	61 503	0	30 000
Finanskostnader		687 449	237 084	228 646	1 179 271
NETTO FINANSPOSTER		**-631 257**	**-175 581**	**-228 646**	**-1 149 271**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-25 016 022**	**221 632**	**289 043**	**-14 565**
Overføringer og disponeringer		**-25 016 022**	**221 632**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	5 432 780	5 432 780
Andre driftsmidler	2	531 188	531 188
Sum anleggsmidler		**5 963 968**	**5 963 968**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		9 714	0
Restanser felleskostnader		45 050	0
Vestbo i mellomregning		4 209	3 115 542
Andre fordringer		2 089 382	255 547
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		2 122 581	146 913
Sum omløpsmidler		**4 270 936**	**3 518 002**
SUM EIENDELER		**10 234 904**	**9 481 970**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
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	-21 477 945	3 538 077
Sum opptjent egenkapital		**-21 477 945**	**3 538 077**
Sum egenkapital	**4**	**-20 272 945**	**4 743 077**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	27 511 098	3 734 653
Borettsinnskudd	6	693 800	693 800
Sum langsiktig gjeld:		**28 204 898**	**4 428 453**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 497	0
Leverandørgjeld		2 250 554	310 440
Annen kortsiktig gjeld		12 900	0
Sum kortsiktig gjeld		**2 302 951**	**310 440**
Sum gjeld:		**30 507 849**	**4 738 893**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 234 904**	**9 481 970**

Sted:_____, dato:_____

Jarle Lillevik Styreleder	Even Eide Styremedlem	Tina Totland Jenssen Styremedlem
Robert Skarstein Styremedlem	Mari Hestnes Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

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

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**3 207 562**	**3 063 380**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-25 016 022	221 632
Tilbakeføring av avskrivning	0	8 438
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	23 776 445	-85 888
B. Årets endring i disponible midler	**-1 239 577**	**144 182**
C. Disponible midler	**1 967 985**	**3 207 562**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	4 209	3 115 542
Kortsiktige fordringer	2 144 146	255 547
Kontanter og bankinnskudd	2 122 581	146 913
Omløpsmidler	**4 270 936**	**3 518 002**
Kortsiktig gjeld	**-2 302 951**	**-310 440**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 967 985**	**3 207 562**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Utemøbler	Installasjon ladeanlegg	Byggningsmessige Anlegg	Strømmålere fellesmålingsanleg
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
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 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	5 432 780
Sum	**5 432 780**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	5 000	0	5 000
Annen egenkapital	3 538 077	-25 016 022	-21 477 945
Overkursfond	1 200 000	0	1 200 000
Sum egenkapital 31.12.	**4 743 077**	**-25 016 022**	**-20 272 945**

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Formål:	Rehabilitering		
Lånenummer:	**95217610002**	**95217610010**	**60308081713**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2025	2015
Rentesats:	5.04 %	5.04 %	6.25 %
Betingelser:	Avdragsfritt til 20.12.26	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2065	30.06.2045	08.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	3 734 653	4 750 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	3 734 653
Avdrag i perioden:	0	100 118	3 734 653
Opptak i perioden:	23 876 563	3 734 653	0
Lånesaldo 31.12:	**23 876 563**	**3 634 535**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	25 422 262	3 009 804	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	592 232	592 232
	2	582 287	1 164 574
	1	579 801	579 801
	2	576 817	1 153 634
	3	573 088	1 719 264
	3	568 364	1 705 092
	17	564 386	9 594 562
	9	558 916	5 030 244
	1	555 684	555 684
	8	538 777	4 310 216
	1	386 368	386 368
	1	382 639	382 639
	1	336 788	336 788

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 95217610002 har første avdrag 30.03.2026 med kr 53 869	1	592 232	387
	2	582 287	380
	1	579 801	378
	2	576 817	376
	3	573 088	374
	3	568 364	371
	17	564 386	368
	9	558 916	365
	1	555 684	363
	8	538 777	352
	1	386 368	252
	1	382 639	250
	1	336 788	220

Langsiktig gjeld

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	27 511 098	3 734 653
2250 Borettsinnskudd	693 800	693 800
Sum	**28 204 898**	**4 428 453**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3615 Dugnad	21 000	21 000
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	309 600	269 400
3617 Renhold	73 500	70 200
3620 Innkreving strøm	30 638	12 771
3685 Diverse inntekter fri	28 367	6 890
3690 Leieinntekter	2 880	1 920
Sum	**465 985**	**382 181**

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

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5360 Honorarer	108 000	0
5330 Styrehonorar	180 000	180 000
5400 Arbeidsgiveravgift	39 480	25 380
Sum	**327 480**	**205 380**

Utbetalt honorar gjelder midlertidig arbeid utført av styreleder kr 100 000,- samt 8 000,- til beboere for egeninnsats vedr. ny ventilasjon i leilighet. Der er ingen fast ansatte i løpet av året.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	4 575	2 174
6330 Vaktmestertjenester	71 960	54 700
6360 Renhold	79 652	89 089
6390 Andre driftskostnader	0	16 868
6395 Sommer- og vinterkostnader	44 609	66 248
6543 Vaskerianlegg	6 063	5 829
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	22 343	63 583
6800 Kontorrekvisita	3 170	698
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1 353
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	342 300	300 900
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 597	2 609
7750 Festeavgift/tomteleie	16 928	16 928
Sum	**594 197**	**620 977**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	112 565	4 350
6640 Periodisk vedlikehold	29 797	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 485	13 291
Sum	**149 847**	**17 641**

Resultat og balanse med noter for Hellen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hellen Borettslag		
Styreleder	Jarle Lillevik (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Even Eide (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Robert Skarstein (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Mari Hestnes (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Tina Totland Jenssen (sign.)	26.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Hellen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hellen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: MRAC9-003RT-9EH1Z-JGVHZ-DAP3C-IF8P5

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 24. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MRAC9-003RT-9EH1Z-JGVHZ-DAP3C-IF8P5

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-24 18:07:13 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MRAC9-003RT-9EH1Z-JGVHZ-DAP3C-IF8P5

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Sak til generalforsamlingen i Hellen borettslag 27. mai 2026.

Fordeling av felleskostnadene i borettslaget.

Forslag: Felleskostnadene i Hellen borettslag økes med likt kronebeløp for leiligheter av lik størrelse frå 1. januar 2027.

Bakgrunn: Felleskostnadene i Hellen borettslag fordeles i henhold til en fordelingsnøkkel som ble fastsatt i 1963 da borettslaget var nytt. For eksempel, dersom en leilighet er større enn en annen leilighet, vil eieren av den større leiligheten betale en større andel av felleskostnadene. Dette er en rettferdig ordning, og det er forskjell på andel av felleskostnadene mellom to-roms og tre-roms leiligheter i vårt borettslag.

Men det er også forskjeller i felleskostnadene mellom leiligheter av lik størrelse. Disse forskjellene er små, men vil gradvis bli større når felleskostnadene øker prosentvis slik det blir gjort i dag. Forslaget er derfor å foreslå at felleskostnadene frå 1. januar 2027 økes med likt kronebeløp for leiligheter med lik størrelse. Det vil bety at forskjellene mellom leiligheter av lik størrelse ikke vil øke i framtida.

Kontrakt – serviceavtale

Kunde	Hellen borettslag	**Org.nr**	954346730	**Ordrenummer**	
Adresse	Helleveien 213-217-219-223 c/o Vestbo BBL Strandgaten 196				
E-post	Styret@hellenborettslag.no				
Kontaktperson	Jarle Lillevik				
Ev. kontakt på lokasjon					
Telefon	Styret v/ Jarle Lillevik 91722377				
Serviceintervall *Sett kryss. Generell anbefaling er 2 ganger pr/ år.* *Avhengig av forurensing i uteluft/geografisk plassering*		**1 gang pr. år**		**2 ganger pr. vår / høst**	
				1 servicebesøk +1x filterlevering	

Ventilasjonsanlegg som er innbefattet i avtalen

Anleggsinformasjon			
System	Fabrikat/type-serie nr.	Filter	Antall
360.001	Casa r3/, r4-c og r5	Filtersett komplett	50

Vi kan tilby følgende pris på service/kontroll av deres ventilasjonsanlegg til kr: 124.950,- eks mva/ pr. Besøk/ år inkl. filter. Forutsatt en komplett serviceavtale med borettslaget, 50 boenheter.
Leveranse av filter pr år kr: 549,- eks mva/stk (*utvidet garanti inntil 10/år)

Prisen på serviceavtalen innbefatter anlegg iht. ovennevnte systemer/liste. Filter, filterskift, kontroll av varmeveksler, kontroll av vifter, spjeld/spjeldmotorer, funksjonstesting av komponenter i aggregat, kontroll av inntak & avkastrist, servicerapport.

Eventuelle nødvendige utbedringer/utskiftinger av komponenter utføres etter nærmere avtale med dem. Ved serviceavtale på flere enn ett anlegg forutsetter prisen at service på alle anlegg som er innbefattet av avtalen kan utføres kontinuerlig ved hvert besøk. Det forutsettes at kunden stiller med personell/nøkler slik at vi får tilgang til teknisk rom og evt. SD-anlegg for avlesing av parameter m.m. Dersom vi møter opp til avtalt service og ikke får tilgang til anlegget, faktureres avtalt service i henhold til kontrakt. Eventuelt nytt oppmøte faktureres som tilleggstjeneste. Avtalen kan indeksreguleres hvert år etter statistisk sentralbyrå; Byggekostnadsindeks - SSB. Indeksregulering starter ved signering av avtalen, og vi tar forbehold om at prisen kan indeksreguleres uten individuell forhåndsvarsling. Avtalen gjelder ikke service på eventuelle kjøl-varmeanlegg. Det er forutsatt at arbeidet kan utføres innenfor vår ord. arbeidstid som er 07.00 – 15.00 (etter ord. Arbeidstid regnes 50% overtid) evt. etter særskilte avtaler ved helgearbeid, etc. Timepris for arbeid utover kontraktsfestet servicearbeid er satt til kr: 750,- eks mva. kontrakten er bindene i 2 sesonger (Min. 2 servicebesøk). Ønskes arbeidet avbestilt må det foreligge skriftlig med en gjensidig oppsigelsestid på 3mnd før planlagt service.

Tilbudets gyldighet: 30 dager fra d. d
Håper å høre fra deg snarest mulig, på forhånd takk.

Med vennlig hilsen
KM Ventilasjon AS

Oppdragsgiver:

Navn: _____ Underskrift / dato _____/_____



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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Andelseiere i Hellen Borettslag innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling lørdag 27.06.2026 kl 10:00.

Generalforsamling vil bli holdt i Digitalt på "min side", Vestbo.no

Det digitale møtet foregår over en periode på fire dager.

Del 1: Høringsrunde 25. juni kl. 10.00 til 26. juni kl.14.00. (Periode hvor man har mulighet for å stille spørsmål /kommentere)

Del 2: Stemmeperiode 27. juni kl. 10.00 til 28. juni kl. 18.00 (Periode hvor de stemmeberettigede avgir sine stemmer på innmeldte saker / dagsorden.)

Møtedato markere når stemmeperioden starter.

Du får tilgang til det digitale møtet ved å logge inn på www.vestbo.no –> min side. Høringsrunden avsluttes kvelden før stemmeperioden starter på Min side.

De som har fått innkallingen på papir vil på samme måte kunne stille spørsmål til styret i høringsrunden før stemmeperioden starter ved å kontakte styret direkte. Vedlagt følger stemmeseddel kun til bruk for de som har mottatt innkallingen på papir. Stemmeseddelen kan legges i postkassen til styret innen 28. juni kl. 18.00.

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

2 Sak til behandling

2.1 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Generalforsamling 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 andelseier i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

24.06.2026

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg med årsregnskap/revisjonsberetning og stemmesedler til de som

har mottatt innkallingen på papir.

2. Sak til behandling

2.1 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskapet som ble godkjent på ordinær generalforsamling 27. mai 2026 inneholdt feil. Feilen er rettet og generalforsamlingen må godkjenne årsregnskapet på nytt.

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

35 Hellen Borettslag RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 341 752	2 226 876	2 226 576	2 771 856
Andre inntekter	7	465 985	382 181	373 480	505 480
SUM INNTEKTER		**2 807 737**	**2 609 057**	**2 600 056**	**3 277 336**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	108 000	0	0	0
Styrehonorar	8	180 000	180 000	180 000	180 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	39 480	25 380	25 380	25 380
Avskrivninger	2	0	8 438	20 250	0
Forretningsførsel		118 129	111 444	118 129	122 853
Kontingent BBL		15 000	15 000	15 000	15 000
Andre honorarer		567 812	354 166	106 250	53 550
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		98 533	80 425	96 510	108 386
Energikostnader		104 213	51 962	43 827	71 190
Kommunale avgifter		804 713	737 912	781 595	807 128
Andre driftskostnader	9	594 197	620 977	675 426	610 643
Vedlikehold	10	149 847	17 641	11 000	140 000
Rehabilitering		28 275 754	0	0	0
SUM KOSTNADER		**31 064 178**	**2 211 844**	**2 082 367**	**2 142 630**
DRIFTSRESULTAT		**-28 256 441**	**397 213**	**517 689**	**1 134 706**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		56 192	61 503	0	30 000
Finanskostnader		687 449	237 084	228 646	1 179 271
NETTO FINANSPOSTER		**-631 257**	**-175 581**	**-228 646**	**-1 149 271**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-28 887 698**	**221 632**	**289 043**	**-14 565**
Overføringer og disponeringer		**-28 887 698**	**221 632**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	5 432 780	5 432 780
Andre driftsmidler	2	531 188	531 188
Sum anleggsmidler		**5 963 968**	**5 963 968**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		9 714	0
Restanser felleskostnader		45 050	0
Vestbo i mellomregning		4 209	3 115 542
Andre fordringer		153 544	255 547
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		2 122 581	146 913
Sum omløpsmidler		**2 335 098**	**3 518 002**
SUM EIENDELER		**8 299 066**	**9 481 970**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
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	-25 349 621	3 538 077
Sum opptjent egenkapital		**-25 349 621**	**3 538 077**
Sum egenkapital	**4**	**-24 144 621**	**4 743 077**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	27 511 098	3 734 653
Borettsinnskudd	6	693 800	693 800
Sum langsiktig gjeld:		**28 204 898**	**4 428 453**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 497	0
Leverandørgjeld		4 186 392	310 440
Annen kortsiktig gjeld		12 900	0
Sum kortsiktig gjeld		**4 238 789**	**310 440**
Sum gjeld:		**32 443 687**	**4 738 893**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 299 066**	**9 481 970**

Sted:_____, dato:_____

Jarle Lillevik Styreleder	Even Eide Styremedlem	Tina Totland Jenssen Styremedlem
Robert Skarstein Styremedlem	Mari Hestnes Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

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

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**3 207 562**	**3 063 380**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-28 887 698	221 632
Tilbakeføring av avskrivning	0	8 438
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	23 776 445	-85 888
B. Årets endring i disponible midler	**-5 111 253**	**144 182**
C. Disponible midler	**-1 903 691**	**3 207 562**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	4 209	3 115 542
Kortsiktige fordringer	208 308	255 547
Kontanter og bankinnskudd	2 122 581	146 913
Omløpsmidler	**2 335 098**	**3 518 002**
Kortsiktig gjeld	**-4 238 789**	**-310 440**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-1 903 691**	**3 207 562**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Utemøbler	Installasjon ladeanlegg	Byggningsmessige Anlegg	Strømmålere fellesmålingsanleg
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
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 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	5 432 780
Sum	**5 432 780**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	5 000	0	5 000
Annen egenkapital	3 538 077	-28 887 698	-25 349 621
Overkursfond	1 200 000	0	1 200 000
Sum egenkapital 31.12.	**4 743 077**	**-28 887 698**	**-24 144 621**

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Formål:	Rehabilitering		
Lånenummer:	**95217610002**	**95217610010**	**60308081713**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2025	2015
Rentesats:	5.04 %	5.04 %	6.25 %
Betingelser:	Avdragsfritt til 30.06.2027	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2065	30.06.2045	08.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	3 734 653	4 750 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	3 734 653
Avdrag i perioden:	0	100 118	3 734 653
Opptak i perioden:	23 876 563	3 734 653	0
Lånesaldo 31.12:	**23 876 563**	**3 634 535**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	28 989 091	3 021 888	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	592 232	592 232
	2	582 287	1 164 574
	1	579 801	579 801
	2	576 817	1 153 634
	3	573 088	1 719 264
	3	568 364	1 705 092
	17	564 386	9 594 562
	9	558 916	5 030 244
	1	555 684	555 684
	8	538 777	4 310 216
	1	386 368	386 368
	1	382 639	382 639
	1	336 788	336 788

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 95217610002 har første avdrag 30.06.2027 med kr 61 373	1	592 232	440
	2	582 287	433
	1	579 801	431
	2	576 817	429
	3	573 088	426
	3	568 364	423
	17	564 386	420
	9	558 916	416
	1	555 684	413
	8	538 777	401
	1	386 368	287
	1	382 639	285
	1	336 788	250

Langsiktig gjeld

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	27 511 098	3 734 653
2250 Borettsinnskudd	693 800	693 800
Sum	**28 204 898**	**4 428 453**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3615 Dugnad	21 000	21 000
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	309 600	269 400
3617 Renhold	73 500	70 200
3620 Innkreving strøm	30 638	12 771
3685 Diverse inntekter fri	28 367	6 890
3690 Leieinntekter	2 880	1 920
Sum	**465 985**	**382 181**

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

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5360 Honorarer	108 000	0
5330 Styrehonorar	180 000	180 000
5400 Arbeidsgiveravgift	39 480	25 380
Sum	**327 480**	**205 380**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret .

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	4 575	2 174
6330 Vaktmestertjenester	71 960	54 700
6360 Renhold	79 652	89 089
6390 Andre driftskostnader	0	16 868
6395 Sommer- og vinterkostnader	44 609	66 248
6543 Vaskerianlegg	6 063	5 829
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	22 343	63 583
6800 Kontorrekvisita	3 170	698
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1 353
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	342 300	300 900
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 597	2 609
7750 Festeavgift/tomteleie	16 928	16 928
Sum	**594 197**	**620 977**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	112 565	4 350
6640 Periodisk vedlikehold	29 797	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 485	13 291
Sum	**149 847**	**17 641**

Andre opplysninger

Borettslaget har lån i Handelsbanken med ramme kr 30 000 000,- hvor det pr 31.12.25 er utbetalt kr 23 876 563,-

Negative disponible midler er dekket gjennom lån i Handelsbanken i tillegg økte felleskostnader fra 01.01.26 for å bedre likviditeten.

Resultat og balanse med noter for Hellen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hellen Borettslag		
Styreleder	Jarle Lillevik (sign.)	18.06.2026
Styremedlem	Mari Hestnes (sign.)	15.06.2026
Styremedlem	Tina Totland Jenssen (sign.)	16.06.2026
Styremedlem	Robert Skarstein (sign.)	15.06.2026
Styremedlem	Even Eide (sign.)	16.06.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Hellen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hellen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: MRAC9-003RT-9EH1Z-JGVHZ-DAP3C-IF8P5

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 24. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MRAC9-003RT-9EH1Z-JGVHZ-DAP3C-IF8P5

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-24 18:07:13 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MRAC9-003RT-9EH1Z-JGVHZ-DAP3C-IF8P5

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Hellen Borettslag lørdag 27.06.2026 kl. 10:00 - Digitalt på "min side", Vestbo.no.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Andelseiere møtte 21.
Antall fremlagte fullmakter 0.
Til sammen 21 stemmer.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Møteleder var Tea Borgen Moen, Vestbo BBL.

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Møtereferent var Tea Borgen Moen, Vestbo BBL.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Even Eide.

2. Sak til behandling

2.1 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskapet som ble godkjent på ordinær generalforsamling 27. mai 2026 inneholdt feil. Feilen er rettet og generalforsamlingen må godkjenne årsregnskapet på nytt.

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2025 ble godkjent.

Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

Protokoll ekstraordinært møte for Hellen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tea Marie Borgen Moen (sign.)	29.06.2026
Protokollvitne	Even Eide (sign.)	01.07.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Andelseiere i Hellen Borettslag innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling onsdag 10.06.2026 kl 18:00.

Generalforsamling vil bli holdt i Lekeplassen mellom grønn og blå blokk

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Sak til behandling

- 2.1 Valg av styremedlemmer
- 2.2 Valg av styreleder
- 2.3 Om relevant: Finansiering av ekstern styreleder/driftsrådgiver

Generalforsamling 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 andelseier i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

Bergen, 02.06.2026

Styret

2. Sak til behandling

2.1 Valg av styremedlemmer

Under ordinær generalforsamling (27. mai 2026) ble det ikke valgt inn nye styremedlemmer eller ny styreleder for perioden 2026-2028. Styret må, ref. borettslagsloven og vedtektene i Hellen borettslag, ha en styreleder (behandles i punkt 3.) og minst to andre styremedlemmer. Normalt sett velges man inn for en toårsperiode.

Eksisterende styremedlemmer Even Eide og Tina Totland Jenssen ble valgt for en toårsperiode i 2025, og blir sittende i styret frem til sommeren 2027. Det er ønskelig med fire styremedlemmer av hensyn til kontinuitet i styret og arbeidsoppgaver. Etter generalforsamlingen har Elias Jordal og Tom-Eirik Einarsson meldt seg som styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Elias Jordal og Tom-Eirik Einarsson velges inn i styret som nye medlemmer.

Styrets innstilling: Elias Jordal og Tom-Eirik Einarsson velges inn i styret som nye medlemmer.

2.2 Valg av styreleder

Drøfte følgende og stemme over alternativene under: Per 2. juni har ikke noen i borettslaget meldt seg til styrelederververvet for 2026-2028. Styret må ha en styreleder, og styret anser at vi nå har tre alternativer:

1. Intern styreleder: Valgbart om noen i borettslaget melder seg som styreleder før/ under ekstraordinær generalforsamling.

2. Ekstern styreleder: Borettslaget leier inn ekstern styreleder. Styret har undersøkt generelle priser, samt fått oppgitt fra et konsulentselskap at dette kan koste over 100.000 kr i året (anslagsvis minst 120.000 kr) – i tillegg til honorar utover «normalt styrearbeid» på 850 kr/time. Eksakt hva dette vil koste er avhengig av arbeidsmengden i kommende styreperiode.

3. Ekstern driftsrådgiver + intern styreleder: Borettslaget velger en intern styreleder, men leier i tillegg inn en driftsrådgiver. Dette er en løsning Vestbo tilbyr som et rimeligere alternativ til ekstern styreleder. Løsningen forutsetter at vi har en intern styreleder i tillegg til driftsrådgiveren, der sistnevnte tar unna en stor del av styrearbeidet.

Vestbo beskriver en driftsrådgiver som en «erfaren forvaltningsrådgiver som håndterer mange av de daglige oppgavene til en styreleder. Denne tilleggstjenesten reduserer arbeidsmengden for styreleder vesentlig, samtidig som oppgavene utføres på en profesjonell måte. Dette gjør det ofte enklere for boligselskapet å rekruttere en intern styreleder.» Hvilke oppgaver driftsrådgiveren skal utføre, avtales av det nye styret. Det er imidlertid enkelte oppgaver som ikke kan delegeres, for eksempel godkjenning av fakturaer samt signering av budsjett og årsregnskap. Tjenesten faktureres etter medgått tid og vil variere ut fra arbeidsmengde. Kostnadsestimat fra Vestbo med utgangspunkt i 9 styremøter per år og 3 timer per måned til adhoc-arbeid, ser estimatet slik ut:

9 styremøter: 31 050,- eks. mva

3 timer/måned ad hoc: 41 400,- eks. mva

Estimert sum: 72 450,- eks. mva (Dette er et estimat basert på oppgitt timeforbruk, og kostnaden vil kunne variere ved endringer i behov.)

Styrets innstilling:

Dersom noen i borettslaget melder seg som styreleder (alternativ 1), stemmes det over om vedkommende blir ny styreleder. Hvis ikke alternativ 1 er aktuelt, får styret fullmakt til å leie inn ekstern styreleder eller driftsrådgiver. Her må generalforsamlingen drøfte og stemme mellom innleie av ekstern styreleder eller innleie av driftsrådgiver + intern styreleder (alternativ 2 og 3).

2.3 Om relevant: Finansiering av ekstern styreleder/driftsrådgiver

Dersom generalforsamlingen vedtok alternativ 2 eller 3 fra punkt 3.: Hvordan skal innleie av ekstern styreleder eller driftsrådgiver finansieres?

Styrets innstilling: I budsjettet for kommende styreperiode, 2026/2027, er det satt av 180.000 kr i styrehonorar. Inntil 120.000 kr av styrehonoraret for 2026/2027 brukes til å dekke utgifter til innleid styreleder eller driftsrådgiver. Beløp over dette må bekostes av borettslagets øvrige midler.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Hellen Borettslag onsdag 10.06.2026 kl. 18:00 - Lekeplassen mellom grønn og blå blokk.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Andelseiere møtte 13.
I tillegg ble det fremlagt 1 fullmakt.
Til sammen 14 stemmer.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Møteleder var Tina Totland.

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Møtereferent var Mari Hestnes.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Filip Schulze-Florey.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Ikke aktuelt.

2. Sak til behandling

2.1 Valg av styremedlemmer

Under ordinær generalforsamling (27. mai 2026) ble det ikke valgt inn nye styremedlemmer eller ny styreleder for perioden 2026-2028. Styret må, ref. borettslagsloven og vedtektene i Hellen borettslag, ha en styreleder (behandles i punkt 3.) og minst to andre styremedlemmer. Normalt sett velges man inn for en toårsperiode.

Eksisterende styremedlemmer Even Eide og Tina Totland Jenssen ble valgt for en toårsperiode i 2025, og blir sittende i styret frem til sommeren 2027. Det er ønskelig med fire styremedlemmer av hensyn til kontinuitet i styret og arbeidsoppgaver. Etter generalforsamlingen har Elias Jordal og Tom-Eirik Einarsson meldt seg som styremedlemmer.

Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble følgende valgt:

- Elias Jordal
- Tom-Erik Einarsson

2.2 Valg av styreleder

Drøfte følgende og stemme over alternativene under: Per 2. juni har ikke noen i borettslaget meldt seg til styrelederververvet for 2026-2028. Styret må ha en styreleder, og styret anser at vi nå har tre alternativer:

1. Intern styreleder: Valgbart om noen i borettslaget melder seg som styreleder før/under ekstraordinær generalforsamling.

2. Ekstern styreleder: Borettslaget leier inn ekstern styreleder. Styret har undersøkt generelle priser, samt fått oppgitt fra et konsulentselskap at dette kan koste over 100.000 kr i året (anslagsvis minst 120.000 kr) – i tillegg til honorar utover «normalt styrearbeid» på 850 kr/time. Eksakt hva dette vil koste er avhengig av arbeidsmengden i kommende styreperiode.

3. Ekstern driftsrådgiver + intern styreleder: Borettslaget velger en intern styreleder, men leier i tillegg inn en driftsrådgiver. Dette er en løsning Vestbo tilbyr som et rimeligere alternativ til ekstern styreleder. Løsningen forutsetter at vi har en intern styreleder i tillegg til driftsrådgiveren, der sistnevnte tar unna en stor del av styrearbeidet.

Vestbo beskriver en driftsrådgiver som en «erfaren forvaltningsrådgiver som håndterer mange av de daglige oppgavene til en styreleder. Denne tilleggstjenesten reduserer arbeidsmengden for styreleder vesentlig, samtidig som oppgavene utføres på en profesjonell måte. Dette gjør det ofte enklere for boligselskapet å rekruttere en intern styreleder.» Hvilke oppgaver driftsrådgiveren skal utføre, avtales av det nye styret. Det er imidlertid enkelte oppgaver som ikke kan delegeres, for eksempel godkjenning av fakturaer samt signering av budsjett og årsregnskap. Tjenesten faktureres etter medgått tid og vil variere ut fra arbeidsmengde. Kostnadsestimat fra Vestbo med utgangspunkt i 9 styremøter per år og 3 timer per måned til adhoc-arbeid, ser estimatet slik ut:

9 styremøter: 31 050,- eks. mva

3 timer/måned ad hoc: 41 400,- eks. mva

Estimert sum: 72 450,- eks. mva (Dette er et estimat basert på oppgitt timeforbruk, og kostnaden vil kunne variere ved endringer i behov.)

Vedtak:

Even Eide ble valgt til styreleder for to år.

Styret får fullmakt til å leie inn ekstern driftsrådgiver.

2.3 Om relevant: Finansiering av ekstern styreleder/driftsrådgiver

Dersom generalforsamlingen vedtok alternativ 2 eller 3 fra punkt 3.: Hvordan skal innleie av ekstern styreleder eller driftsrådgiver finansieres?

Vedtak:

Inntil 120 000 kr av styrehonoraret for 2026/27 brukes til å dekke utgifter til innleid driftsrådgiver. Beløp over dette må bekostes av borettslagets øvrige midler.

Protokoll ekstraordinært møte for Hellen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tina Totland Jenssen (sign.)	24.06.2026
Protokollvitne	Fillip Schulze-Florey (sign.)	24.06.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hellen Borettslag onsdag 27.05.2026 kl. 19:00 - Hellen skole.

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: 17

Antall fremlagte fullmakter: 2

Hvilket utgjorde _19_ 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: Jarle Lillevik.

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: Tom Eirik Einarsson.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Mari Hestnes

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 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 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

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. 220 000 kroner til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Det skal velges inntil 3 nye medlemmer.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Ingen melder seg.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: ingen melder seg.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Ingen valgt.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Even Eide og Tina Totland har 1 år igjen av verv.

5.5 Valg av valgkomité

For å forenkle valg ved neste års generalforsamling anbefales en egen valgkomite som kan arbeide for å sikre kontinuitet og nye medlemmer til styret. Gjelder for ett år av gangen.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Ikke valgt.

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: ingen.

7. Saker

7.1 Fordeling av felleskostnadene i Hellen Borettslag

Se vedlegg med beskrivelse.

Styret orienterer om at endring av fordeling av felleskostnader krever enighet blant alle andelshavere.

Andelshavere som ikke er tilstede skal uttale seg for å komme til et resultat. Ved en enstemmig generalforsamling (som er for endring), vil forslagstiller kunne innhente uttalelse fra andelshavere som ikke er tilstede også etter GF er avsluttet. Først når alle andelshavere har uttalt seg kan saken enten avsluttes eller effektueres.

En signeringsliste vil bli lagt frem for generalforsamlingen, hvor man med andelshavers signatur klart samtykker til endring av fordelingsnøkkelen.

Vedtak:

16 stemmer ja

2 fullmakter stemmer ja

1 blank. Ønsker mer informasjon.

7.2 Farge og type markiser på fasade/balkong

I forbindelse med fasadeprosjektet var det delte meninger for forvaltning av felles fasader.

Styret legger derfor frem forslag for generalforsamlingen for enklere å håndtere videre forvaltning av tilsvarende problemstilling. Endringen vil i tilfelle gjelde ved ny-montering av solskjerming.

Endringen vil inngå som del av husordensreglene.

Vedtak:

Godtatt av generalforsamling.

7.3 Endre vedtekter - ventilasjon

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet ble det installert balansert ventilasjonssystem som en nødvendig del av prosjektet. Balansert ventilasjon ville normalt vært en del av andelshavers indre vedlikehold, men da det ble utført som en nødvendig del av prosjektet var det borettslaget som stod for en felles installasjon.

Vestbo har anbefalt å justere vedtektene slik at balansert ventilasjons anlegg fortsatt vil være innenfor andelshavers eget ansvar som en installasjon innenfor andelshavers "fire vegger".

Endring av vedtekter krever minst 2/3 flertall i Generalforsamlingen.

Vedtak:

Flertall stemmer ja.

7.4 Varmepumpe

Det ble i 2010 av Generalforsamlingen vedtatt forbud mot installasjon av individuelle varmepumper for borettslaget. Det bes om at det blir gjennomført en ny avstemning av dette temaet.

I tillegg drøfte om borettslaget skal inngå en kollektiv avtale for anskaffelse av varmepumper.

Vedtak:

15 stemmer ja.

Over 2/3 stemmer for.

7.5 Filtre til nytt ventilasjons-system

Filtre må byttes årlig/halvårlig i modulene for ventilasjons-systemene som vanlig vedlikehold.

Til orientering har KM ventilasjon (som har montert balansert ventilasjon) tilbudt utvidet garanti (inntil 10 år), dersom de får utføre service og filterbytte. Det er en kostbar avtale. Tilbud ligger vedlagt.

Vedtak:

Ja fulltallig.

7.6 For lite kapasitet på papp avfall

Papp spannene blir stappfull hver uke, mens det er plass i restavfall spannene.

Vedtak:

Alle stemmer for.

7.7 Utvide kostnadsramme fra MNOK30 til MNOK31

Styret ble av generalforsamlingen gitt en kostnadsramme for fasaderehabiliteringsprosjektet, i tråd med budsjett, på MNOK30.

Styret har styrt etter budsjett. Som del av prosjektet har det vært en problemstilling knyttet til merarbeid i leilighetene for å få tilpasset balansert ventilasjon. i en sammenheng har borettslaget mottatt et krav fra entreprenør på endringsarbeider. Kravet er nylig mottatt, og pt. ikke godkjent av styret. Men, styrt er avhengig av utvidet ramme fra Generalforsamlingen for å kunne behandle saken ferdig og om nødvendig betale entreprenør omforent krav.

Vedtak:

18 av 19 stemmer ja.

Protokoll for Hellen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jarle Lillevik (sign.)	27.05.2026
Sekretær	Mari Hestnes (sign.)	27.05.2026
Protokollvitne	Tom-Eirik Einarsson (sign.)	28.05.2026

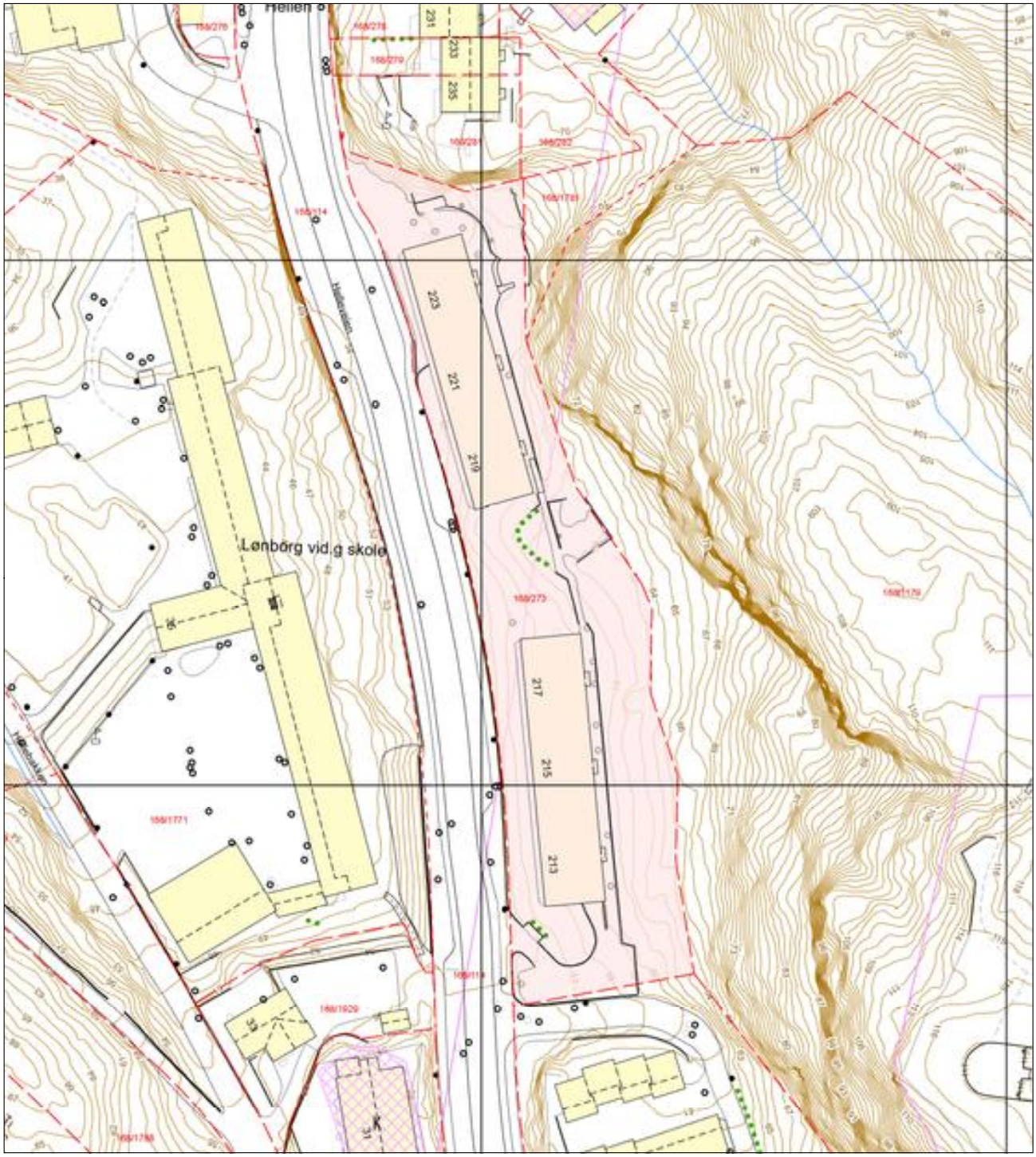
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 10.09.2026

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

N



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

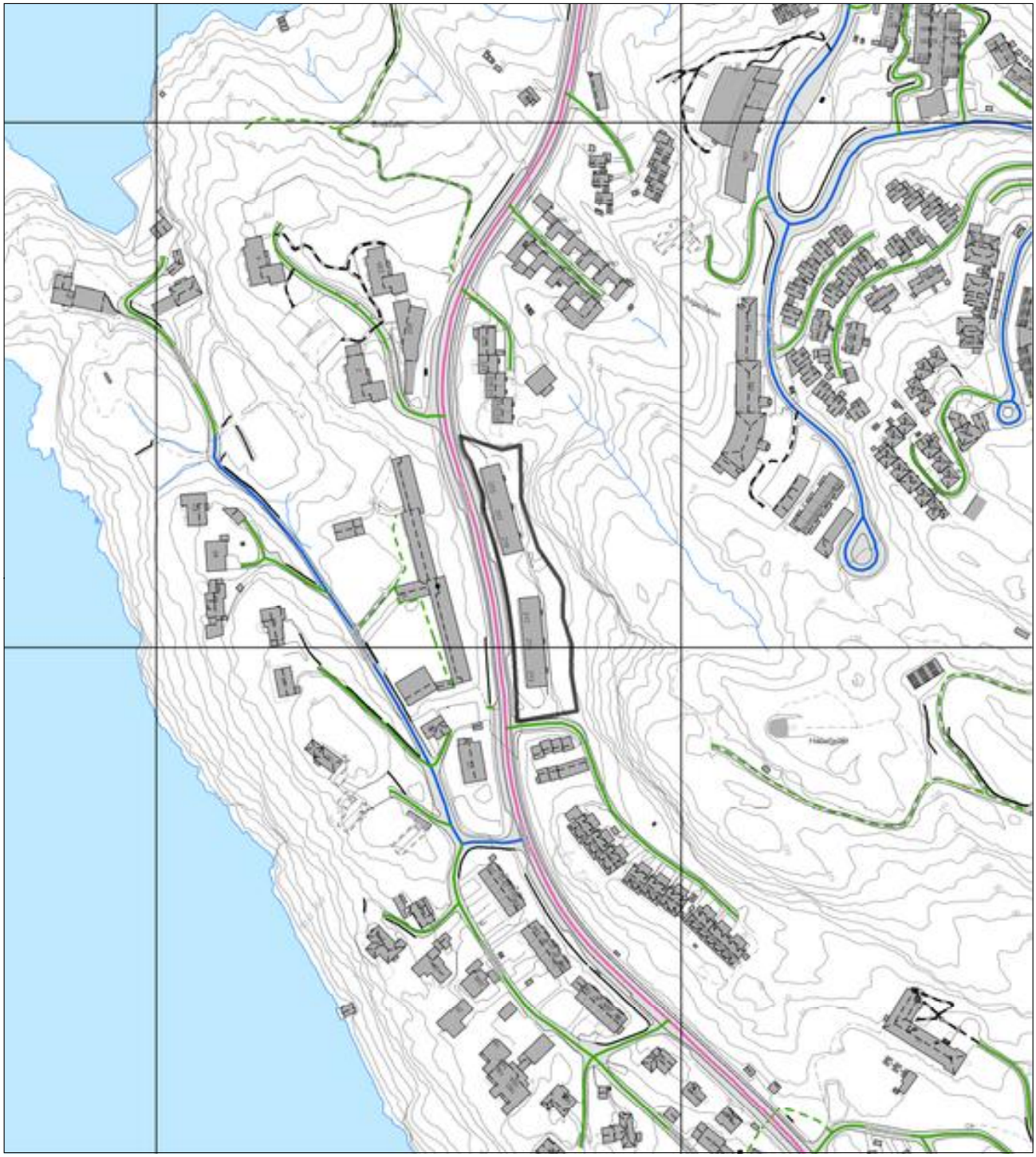
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10.09.2026

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

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/273/0/0
Utlistet 10. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261292697	Grunneiendom	0	Ja	4 557,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11010000	30	BERGENHUS. HELLEN - LØNBORG - BRUNESTYKKET	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.05.1959		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	47,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	40,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	36,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4020000	30	BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR HELLEVEIEN 205	3	-
11210000	30	BERGENHUS. BRUNESTYKKET, BUTIKKSENTER	3	-
7220000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN	3	190411500
11060000	30	BERGENHUS. HELLENESET OG DELER AV ØVRE, MIDTRE OG NEDRE HELLEN	3	-
66300000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 298 MFL., ASPEDALEN	3	202220530
71610000	35	Bergenhus. Gnr 168, Bnr. 1771 mfl., Lønborg, boliger	1	202412684
-	35	Bergenhus. Gnr. 168 Bnr. 1768. Hellebakken 30	5	202229187

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/2162	301345873	-	Enebolig	Rammetillatelse	13.05.2024	202410139
168/285	139326423-1	Tilbygg	Kjede/atriumhus	Meldingssak registrer tiltak	13.01.2010	200919157

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 10. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

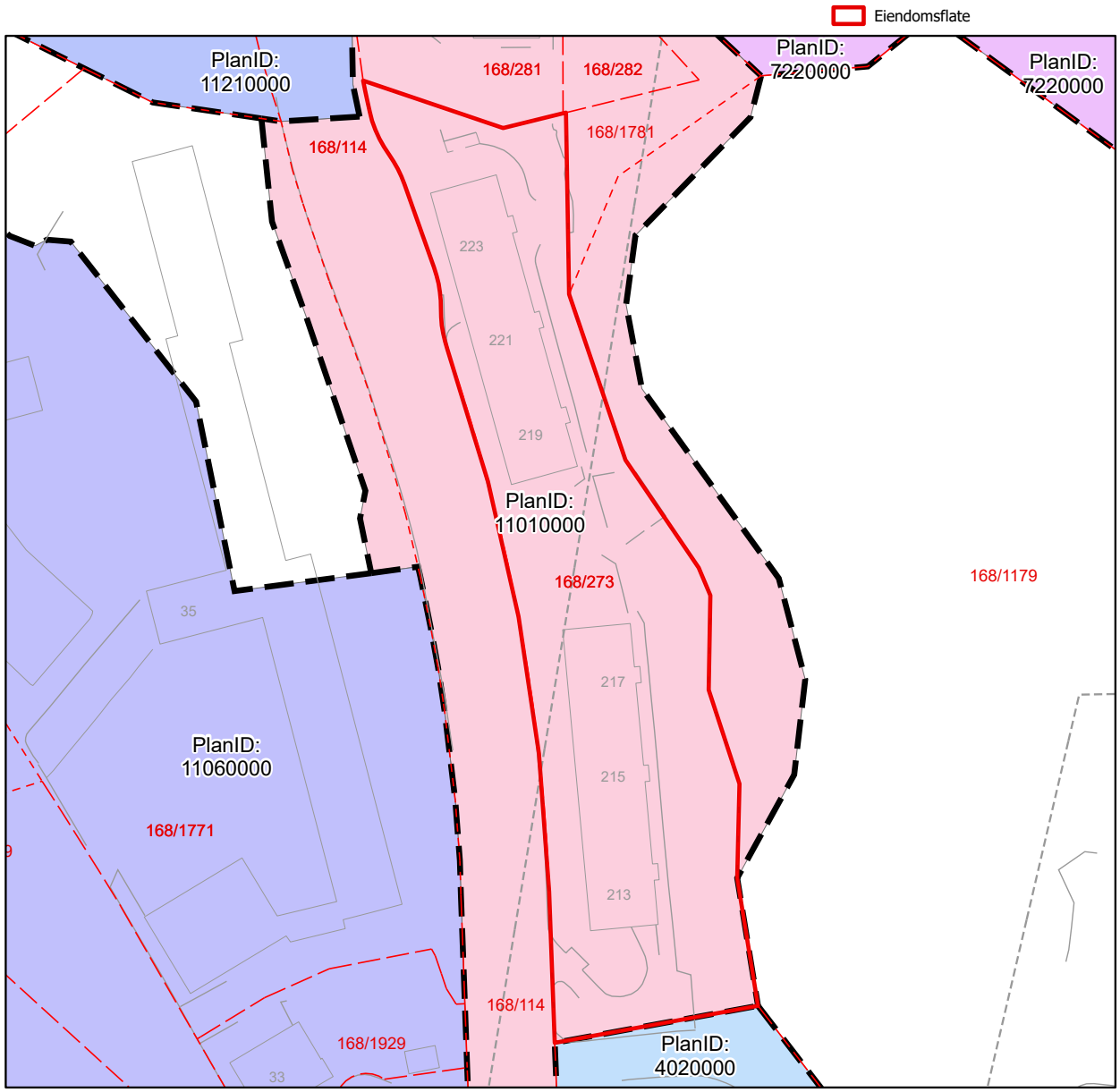
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/273/0/0
Dato: 10.09.2026 Adresse: Helleveien 213 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 11010000,4020000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

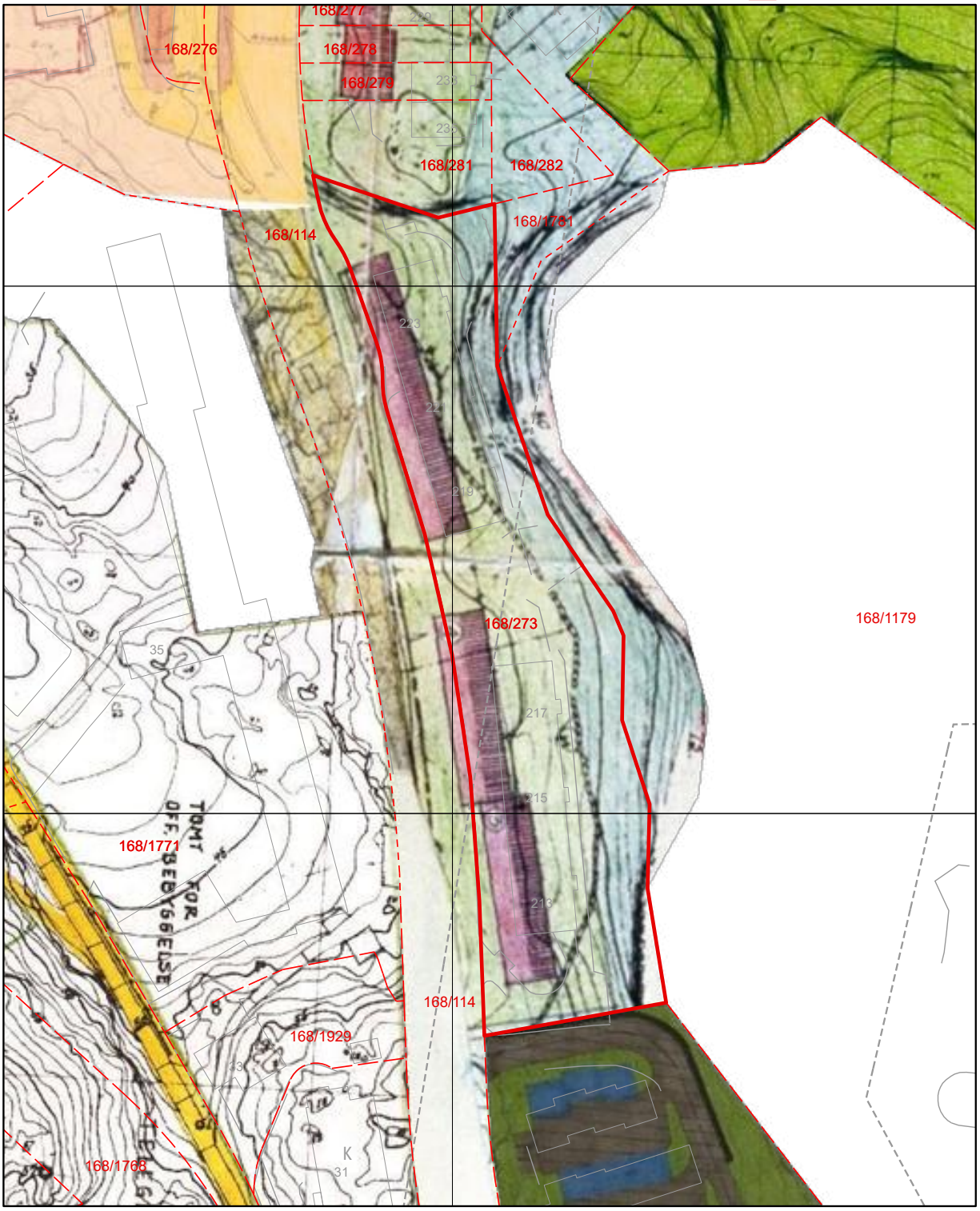
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/273/0/0
Dato: 10.09.2026 Adresse: Helleveien 213 m.fl.

N

PlanID(er): 11010000,4020000

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

Eiendomsflate




TEGNFORKLARING
BYGGEOMRÅDER
Boliger
Garasjeanlegg
FRIOMRÅDER
Park/lekk
ANDRE BESTEMMELSER
Felles lekeområde
Felles avkjørsel/parkering
Felles fortau
STREKSYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Tomtegrense
Senterlinje
Planlagte bygg
N
5 10 15 20 25 30m
HELLEVEIEN 205
Forslag til reguleringsplan
Plan. A.H.
Tegn. RS
Dato Juli 1975
Mål 1:500
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Arkiv nr. B1 28
Tegn. nr. NV 84
Rev.
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

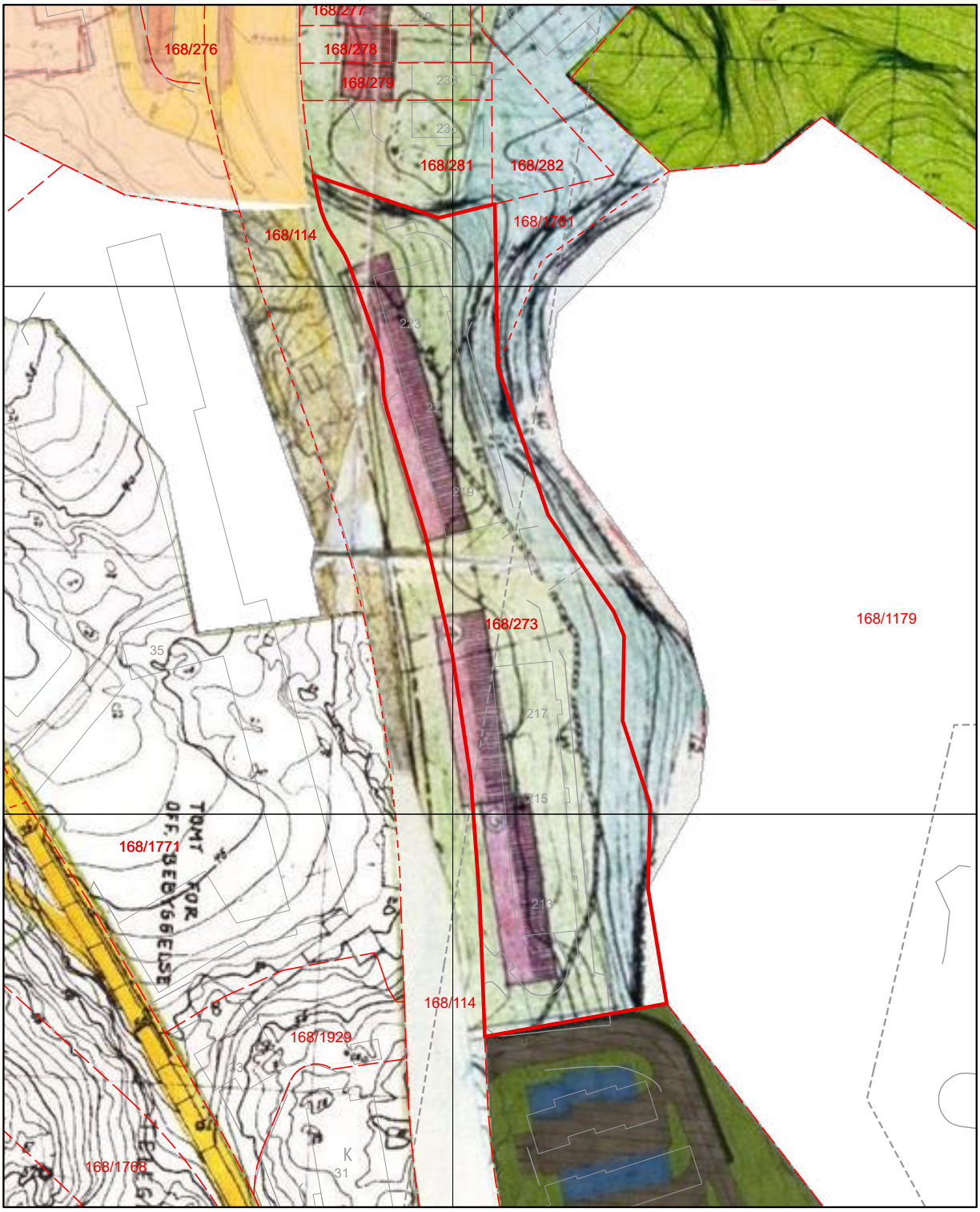
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/273/0/0
Dato: 10.09.2026 Adresse: Helleveien 213 m.fl.

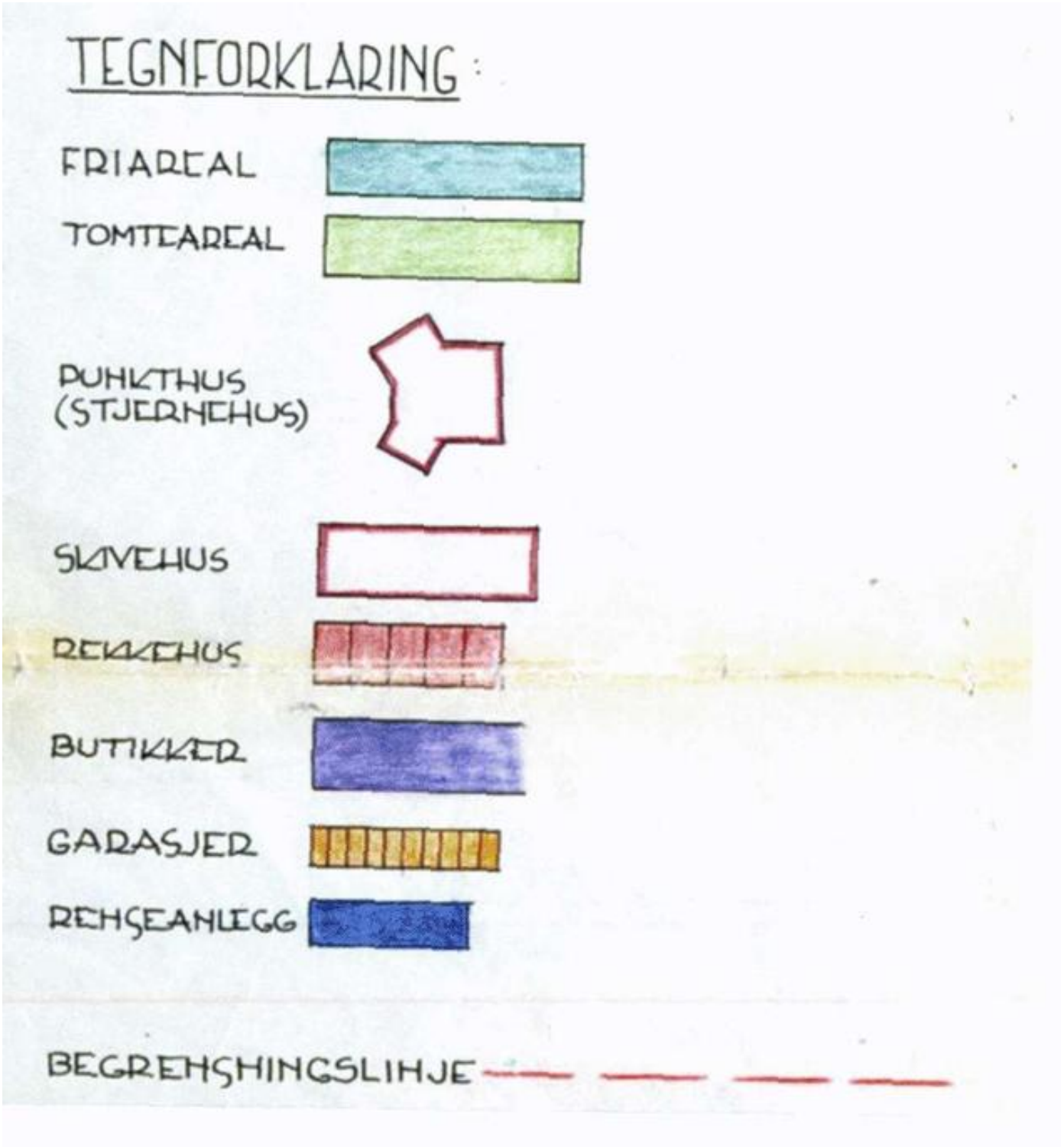
N

PlanID(er): 11010000,4020000

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

Eiendomsflate




TEGNFORKLARING:
FRIAREAL
TOMTEAREAL
PUNKTHUS
(STJERNEHUS)
SKIVEHUS
REKKEHUS
BUTIKKER
GARASJER
RENSEANLEGG
BEGRENSNINGSLINJE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 10.09.2026

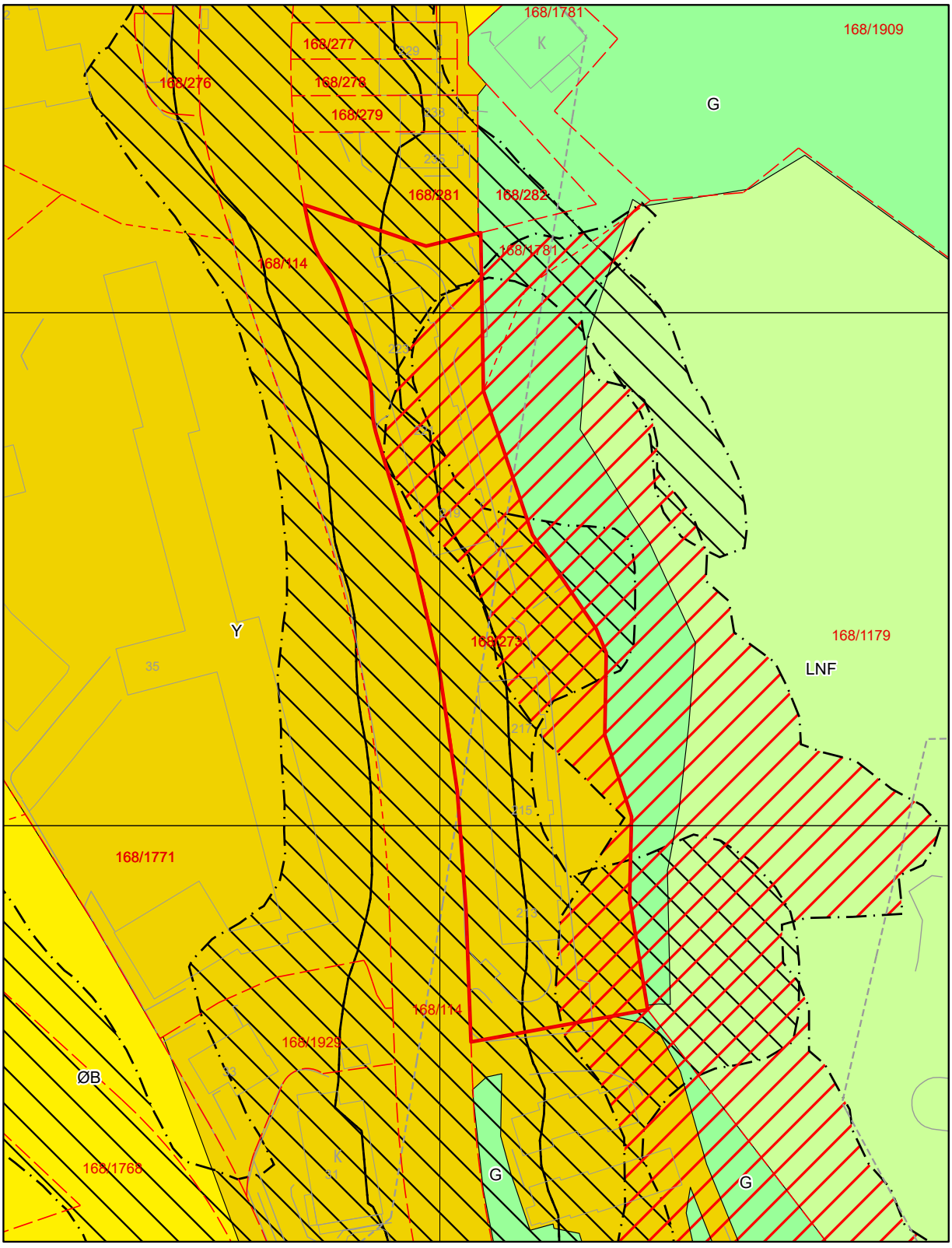
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/273/0/0
Adresse: Helleveien 213 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



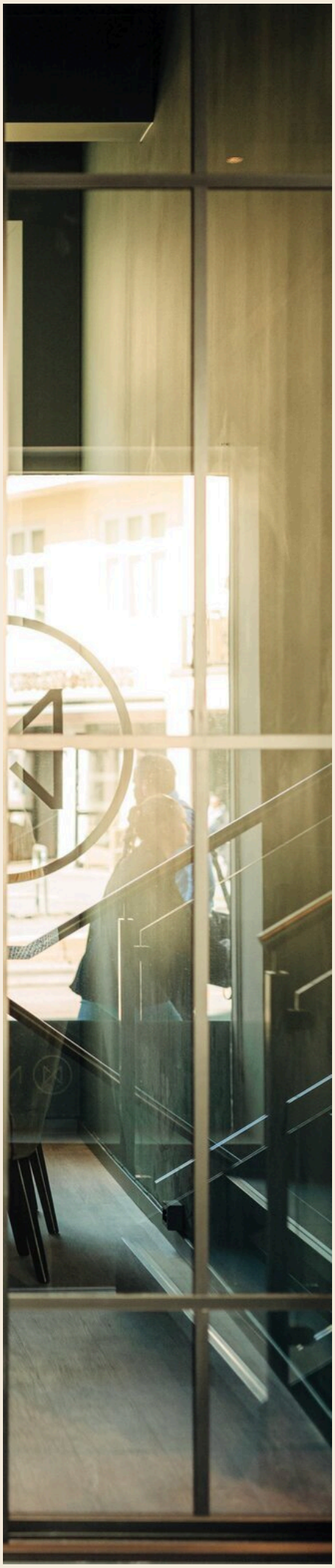

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Øvrig byggesone
Grønnstruktur
LNF

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0344/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: HELLEVEIEN 213 5039 BERGEN
Matrikkel: Gnr 168, bnr 273 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ken Martin Wigand

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
k.wigand@nordvikbolig.no
480 89 995