HELLEVEIEN 217

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT
EGENERKLÆRINGSSKJEMA
PLANINFORMASJON
BASISKART
BYGGETEGNINGER
FERDIGATTEST 22.02.1996
FERDIGATTEST 20.01.2010
VEDTEKTER
HUSORDENSREGLER
INNKALLING ÅRSMØTE 2024
PROTOKOLL 2024
KAKEDIAGRAM
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Helleveien 217, 5039 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 273

Andelsnummer 27

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



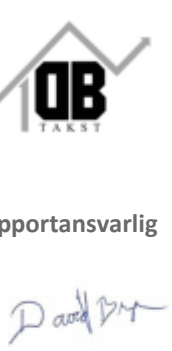
Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 02.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13993-21480 **Referansenummer:** HG1435

Foretak: Takstmann David Bryn AS **Takstingeniør:** David Bryn **Vår ref:**

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.

Takstmann David Bryn AS

Rapportansvarlig



David Bryn
Uavhengig Takstingeniør
post@bryntakst.no
986 33 348

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.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Mot vest: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig beslag.
Mot nord og øst: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vnduer skal byttes her også.
Entrédør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 35 mot felles gang. H0302.
Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass. Utvendig beslag. 2025.
Vestvendt terrasse på 18 m² oppført i trekonstruksjoner. Utgang fra stue.
Rekkverk i glass/stål, måler 1 meter høyt.
Terrasse/fasade under rehabilitering og ferdigstilles i etterkant av befaring.
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater. Fasader er under oppussing.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: laminat.
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.
Overflater pusset opp 2024.
Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,8 m²)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bad pusset opp i 2024
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran.
Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/forheng, opplegg for vaskemaskin, veggskap og servant med innredning/speil/belysning.
Mekanisk avtrekk. Ventil i vindu. Tilluft via spalte under dør.
Det er ikke tatt hulltaking grunnet badet er fra 2024 og regnes som nyere.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning fra 2024 med laminert benkeplate. Slette fronter.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn
- mikro
- platetopp
- kjøleskap/frys.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator i sort stål/glass med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Felles stamme er ikke kontrollert (originalt støpejern/soilrør).
Ventilering via ventiler i vinduer/yttervegg. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Oso vvb på 110 liter fra 2020. Watersafe montert.
Belysning, gulvvarme og røykvarslere er satt opp med smarthus løsning via elkosmart (appstyrt/varsling).
Varmefolie i inngangsparti/gang, på kjøkken og i stuen. Bad har varmekabler. Boligen har sikringsskap med automatsikringer. El anlegg nytt og oppgradert 2024. Eier er elektriker selv.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut ifra standard (NS 3600). 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. ovenfornevnte forhold.
Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm eller,
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

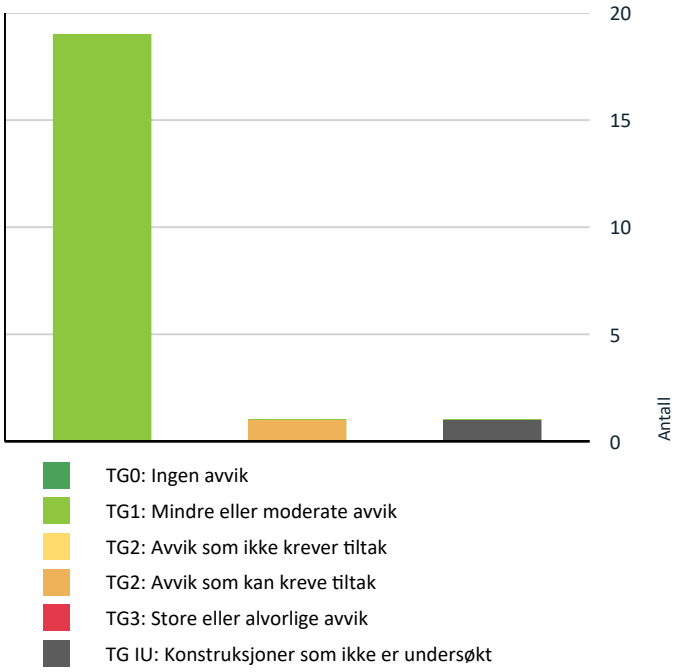
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad (3,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Mot vest: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig beslag.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Mot nord og øst: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vnduer skal byttes her også.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer er i slutten av sin naturlige levealder og løpende utskiftning må påregnes.

TG 1 Dører

Entrédør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 35 mot felles gang. H0302.
Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass. Utvendig beslag. 2025.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 18 m² oppført i trekonstruksjoner. Utgang fra stue.
Rekkverk i glass/stål, måler 1 meter høyt.
Terrasse/fasade under rehabilitering og ferdigstilles i etterkant av befaring.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater. Fasader er under oppussing.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:
Gulv: laminat.
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater.
Overflater pusset opp 2024.

TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bad pusset opp i 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/forheng, opplegg for vaskemaskin, veggskap og servant med innredning/speil/belysning.

3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Ventil i vindu. Tilluft via spalte under dør.

3. ETASJE > BAD (3,8 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hulltaking grunnet badet er fra 2024 og regnes som nyere.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN (7,4 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning fra 2024 med laminert benkeplate. Slette fronter.
Integrert:
- oppvaskmaskin
- stekeovn
- mikro
- platetopp
- kjøleskap/frys.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN (7,4 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i sort stål/glass med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2024

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Felles stamme er ikke kontrollert (originalt støpejern/soilrør).

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via ventiler i vinduer/yttervegg. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Oso vvb på 110 liter fra 2020. Watersafe montert.

Årstall: 2020

TG 1 Andre installasjoner

Varmefolie i inngangsparti/gang, på kjøkken og i stuen. Bad har varmekabler.
Belysning, gulvvarme og røykvarslere er satt opp med smarthus løsning via elkosmart (appstyrt/varsling).

TG 1 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.

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

Tilstandsrapport

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. El anlegg nytt og oppgradert 2024. Eier er elektriker selv.
Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut ifra standard (NS 3600). 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. ovenfornevnte forhold.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

2. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm eller,
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

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

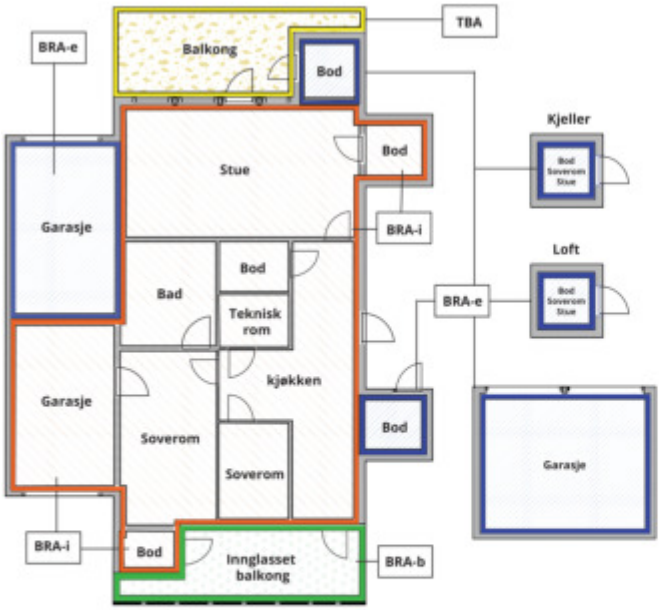
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré (5,3 m²), Bad (3,8 m²), Kjøkken (7,4 m²), Stue (22,7 m²), Soverom 1 m/garderobe (16,5 m²), Soverom 2 (12,3 m²)		
Kjeller		Bod (2,4 m²), Bod 2 (3 m²)	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til ca. 2,55 meter i stue.
Begrenset tilkomst til boder i kjeller og noe avvik i areal kan forekomme.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er pusset opp 2023/2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, bygget er etter eldre forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter, som bygget ikke vil innfri.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	David Bryn	Takstingeniør
	Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Helleveien 217

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Hellen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELLEN BORETTSLAG	954346730			Johannessen Henrik Sulen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde i Helleveien.
En god beliggenhet med flott utsikt over Byfjorden, Askøy, nærområdet, mm.
Kort avstand til Bergen sentrum med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvarebutikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med blant annet Eidsvågsfjellet og Sandviksfjellet. Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som blant annet Stemmemyren Idrettsanlegg, Eidsvåg idrettsplass i område, samt skoler som
Hellen Skole, Eidsvåg Skole, Lønborg Videregående Skole og NHH.
Gode bussforbindelser med kort avstand /reisetid til Bergen sentrum. Kort vei til Helleneset friluftsområde med fasiliteter som basseng, stupebrett, sittegrupper, etc.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	02.07.2025	
3	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Objektet er en del av et sameiet/borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendige + vindu/dør/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250169

Selger 1 navn
Henrik Sulen Johannessen

Gateadresse
Helleveien 217

Poststed	Postnr
BERGEN	5039

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250169

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rør og elektro er utført av Bravida Norge, Flislegging og membran er utført av murmester Stian G. Bilsbak. varmekabler er lagt i gulv med tilhørende termostat som kan styrers over app. Montert mekanisk baderomsvifte. Det er brukt tetti våtromsplater bak flisene på vegg.
Arbeid utført av	Bravida Norge

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ny membran er i henhold til våtromsnormen, utført av murmester. Ny sluk i plast utført av rørleggermester via Bravida Norge.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt fordelerskap med rør i rør system i hele boligen, byttet sluk på bad. Flyttet på vvb i kjøkken med vannstoppeventil. Vannstoppeventilen er plasert i vannfordelerskapet, men har sensorledning ved vvb, under vask på kjøkken og i fordelerskap. lagt frem vann og avløp til vask og vaskemaskin på bad, vegghengt toalett med Sealingbag innbyggingssisterne.
Arbeid utført av	Bravida Norge

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total rehablitert det elektriske anlegget. Fjernet gammel påvegginstalasjon og byttet med skjult. lagt varmefolie i gulv i stue, entre og kjøkken. downlight belysning i alle rom. smarthussystem via elko smart med appstyring. Lagt opp ekstra kurser til div kjøkken og vaskemaskin på bad. Alle sikringer i sikringskap er byttet.
Arbeid utført av	Bravida Norge

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250169

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: tømrerarbeid. Oppsett av nye vegger, utlekting av tak vegger og nedlekting av tak, plating av vegger og tak er gjort selv, med hjelp fra tømrere med fagbrev. gulv m lister, og kjøkken er lagt og montert av tømrer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det pågår per juli 2025 arbeid på balkong/fasade/tak i fbm blant annet etterisolering av vegger, bytte av fasadeplater og bytting av vinduer, bestilt av borettslaget.

Arbeid utført av: Byggmester Hindenes AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det pågående arbeidet på fasade mm, vil gi økte felleskostnader.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250169

Tilleggskommentar

Boligen er totalrenovert. Innvendige vegger og tak er etterisolert med hhv 5 og 10 cm isolasjon. alle overflater er blitt skiftet eller behandlet. Elektrisk anlegg er totalt rehablitert. Rørsystem fra rørstammen og ut i boligen er nytt. Alle tidligere lettvegger er revet og satt opp på ny med skjult elekrtisk anlegg. Det er installert smarthus med appstyring på bla lys og gulvvarme. Bad: Badet (dusjsonen) er utvidet, der litt av arealet er tatt fra kjøkken. Dette ga plass til vaskemaskin på badet slik at man slipper å bruke felles vaskekjeller. Det er ikke gjort noe med ventilasjon utenom baderomsviten på badet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250169

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
henrik Sulen Johannessen	8c7794a839f4ce6c574318 89bdad2548d3f41e42	04.07.2025 06:47:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74250169

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/273/0/0
Utlistet 04. juni 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
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 04. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

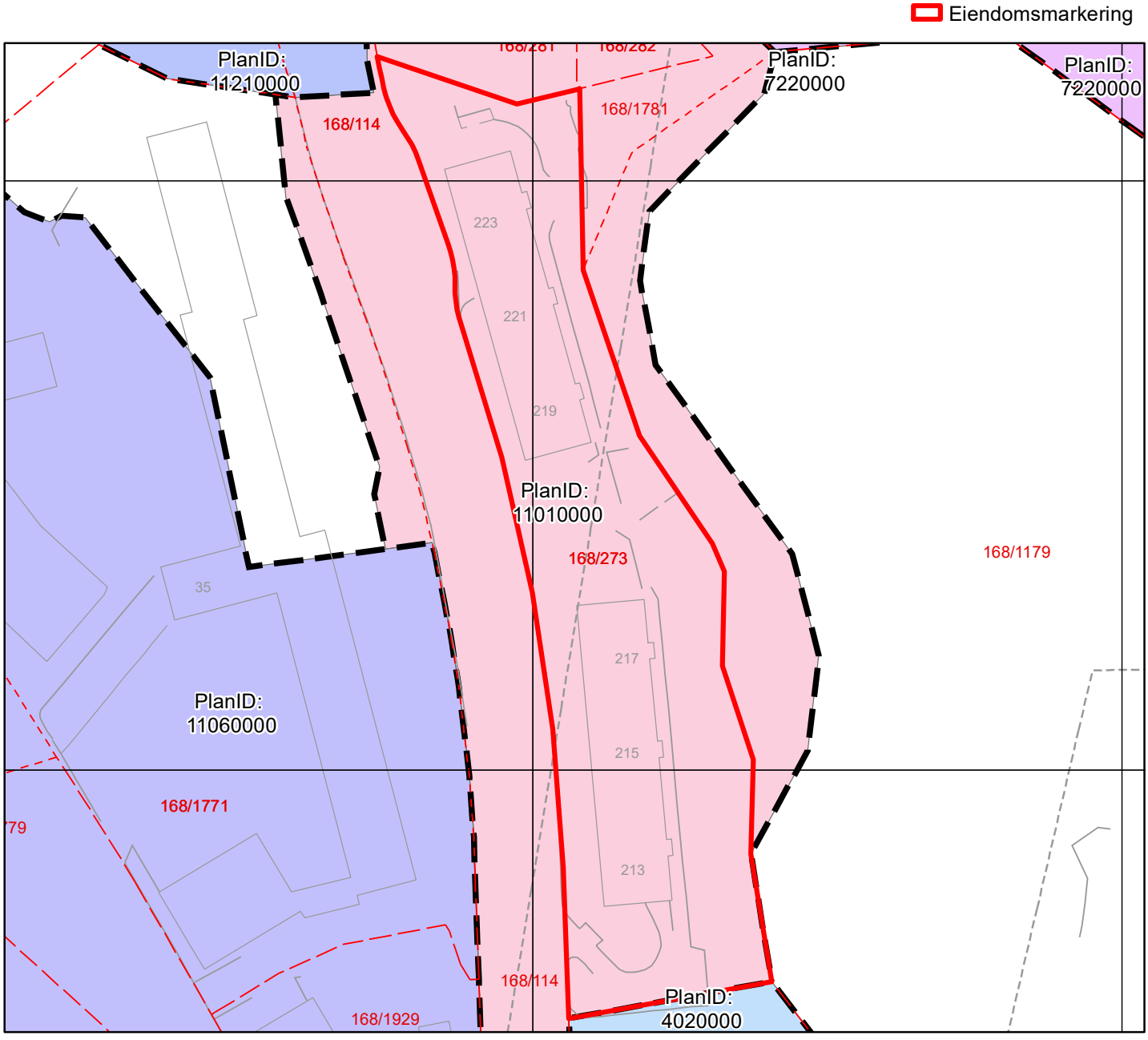
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/273/0/0
Dato: 04.06.2025 Adresse: Helleveien 217 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11010000, 4020000



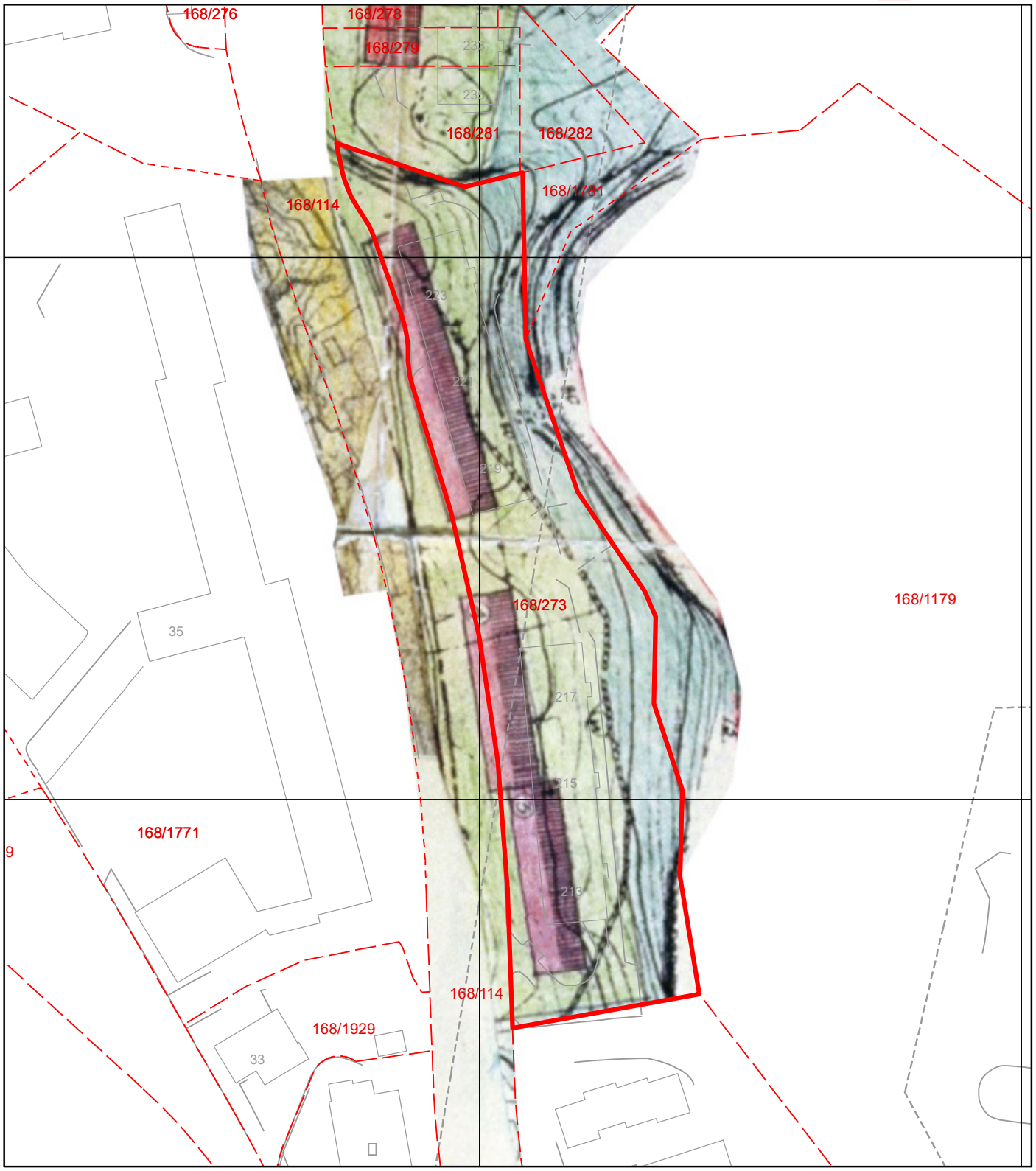
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11010000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/273/0/0
Dato: 04.06.2025 Adresse: Helleveien 217 m.fl.

N

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



TEGNFORKLARING:

FRIAREAL 

TOMTEAREAL 

PUNKTHUS (STJERNEHUS) 

SKIVEHUS 

REKKEHUS 

BUTIKKER 

GARASJER 

RENSEANLEGG 

BEGRENSNINGSLINJE 

Kommuneplanens arealdel

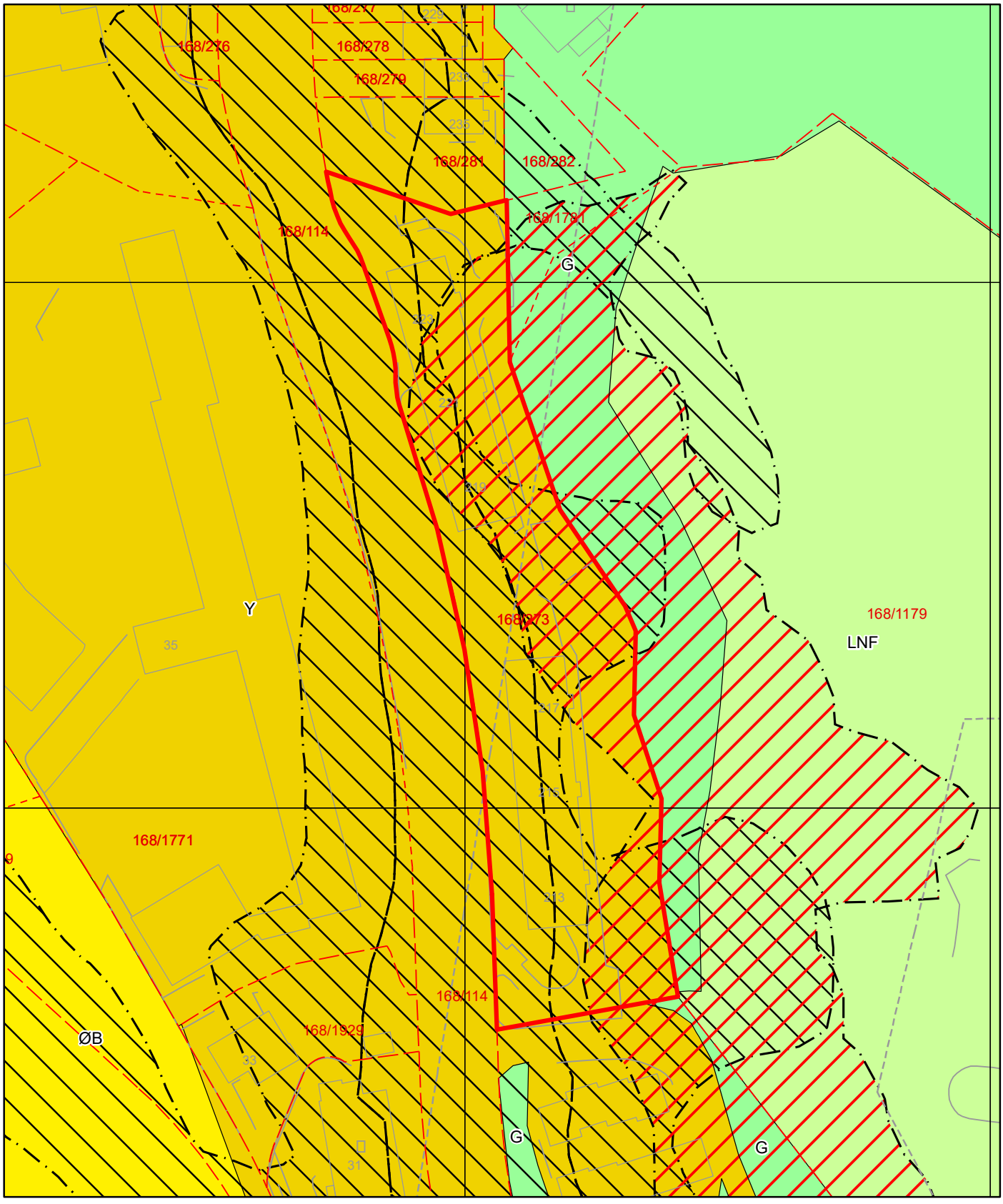
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 04.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/273/0/0
Adresse: Helleveien 217 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

BASISKART

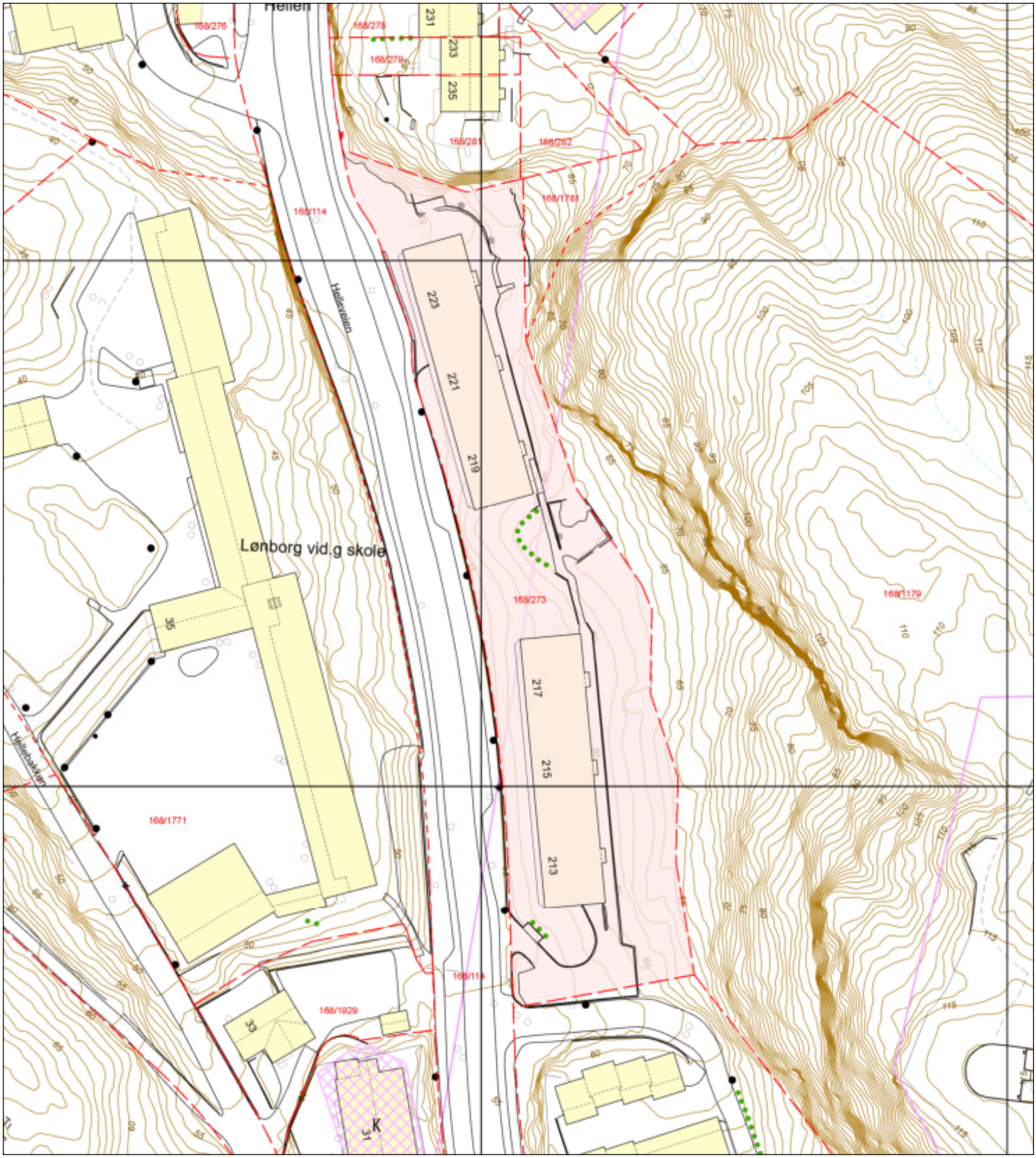
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 04.06.2025

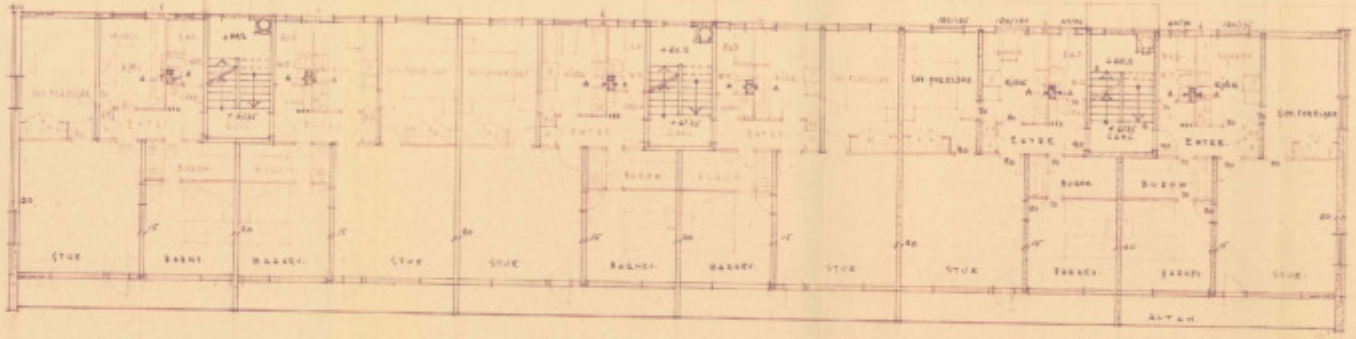
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/273/0/0
Adresse: Helleveien 217, 5039 BERGEN m.fl.

N

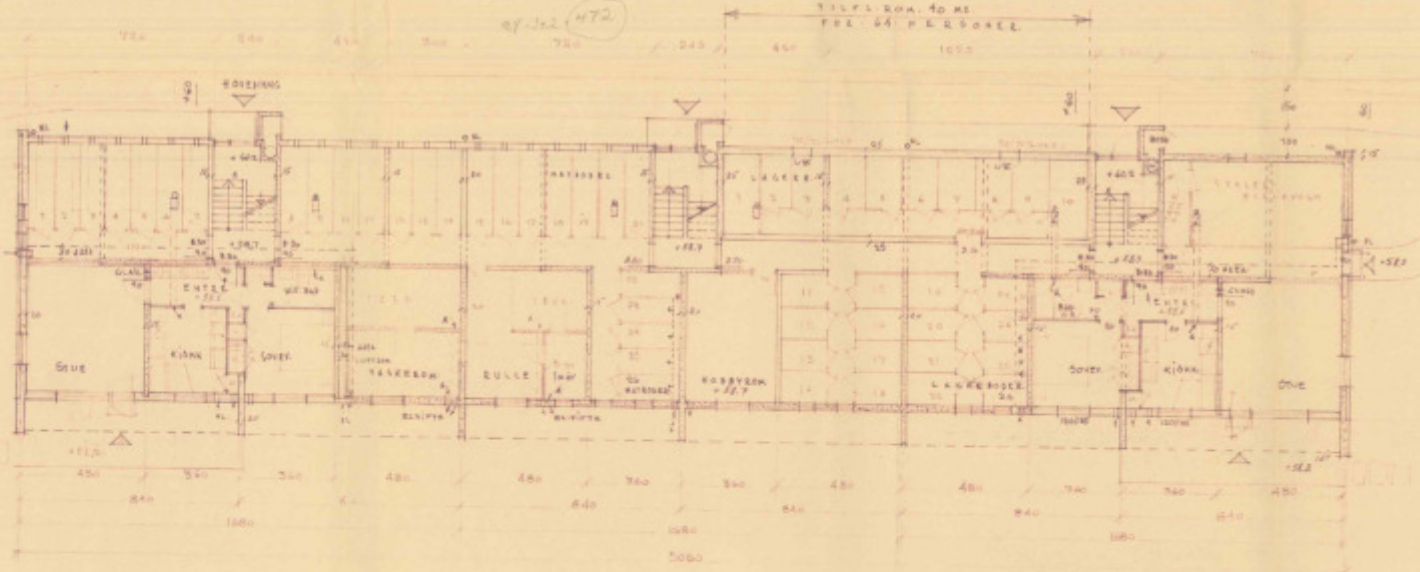


- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

BYGGETEGNINGER



ETASJE.



HELLEVEIEN.

KJELLERPLAN.

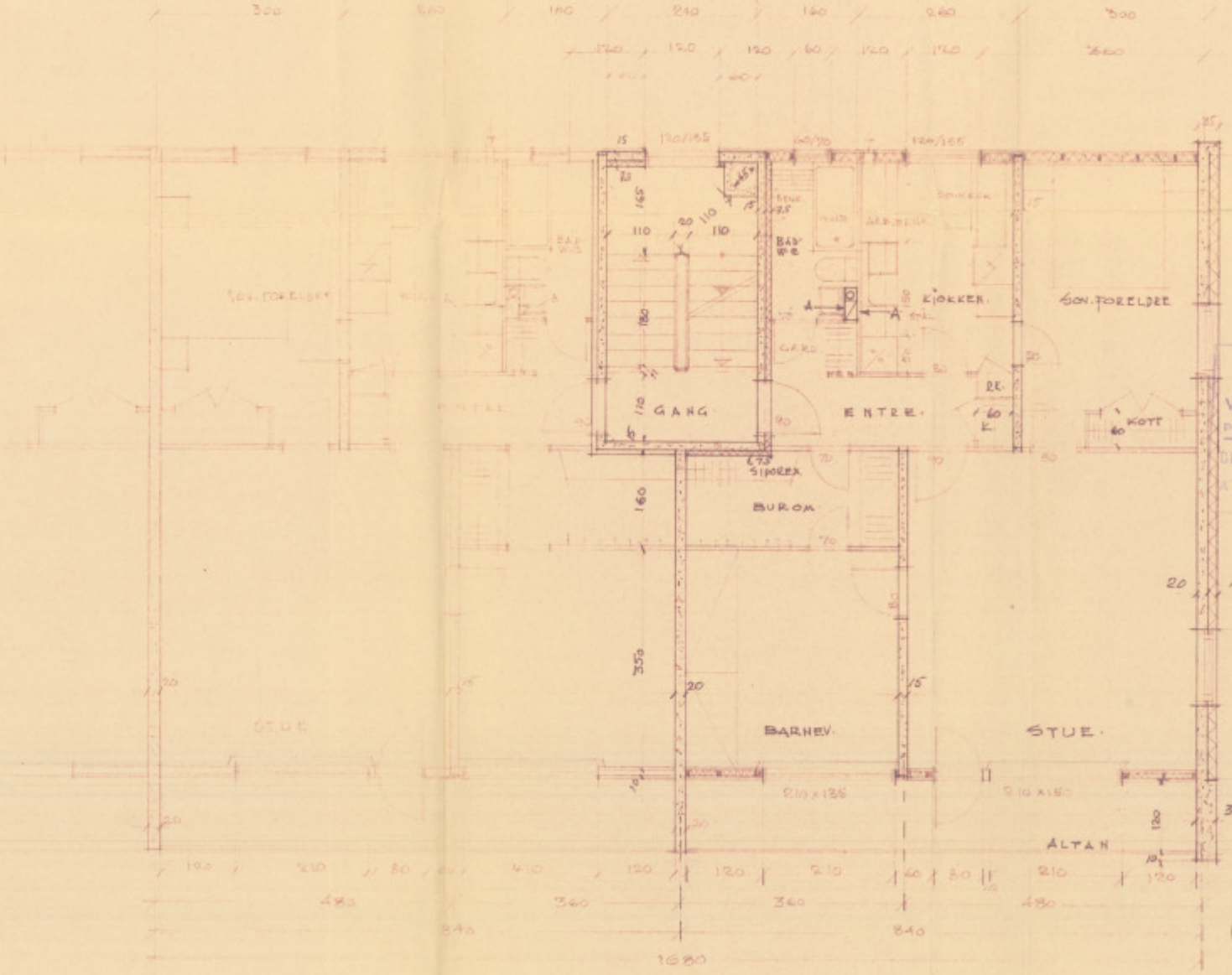
APPRODERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN —
ATTESTERES

BYPLANAVDELEN, BERGEN
Nr. 1879
Dato 16/8 1961
Tilleg nr. 8/11

BLOKK 2 - SYD

VESTBO ØVRE BLOMSTYKKET

1:100



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 19 OKT. 1961 satte betingelser
BERGEN DEN 18 OKT. 1961
ATTESTERES

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 1379 '61
Dato 16 8 1961
Dilag nr. 11/11

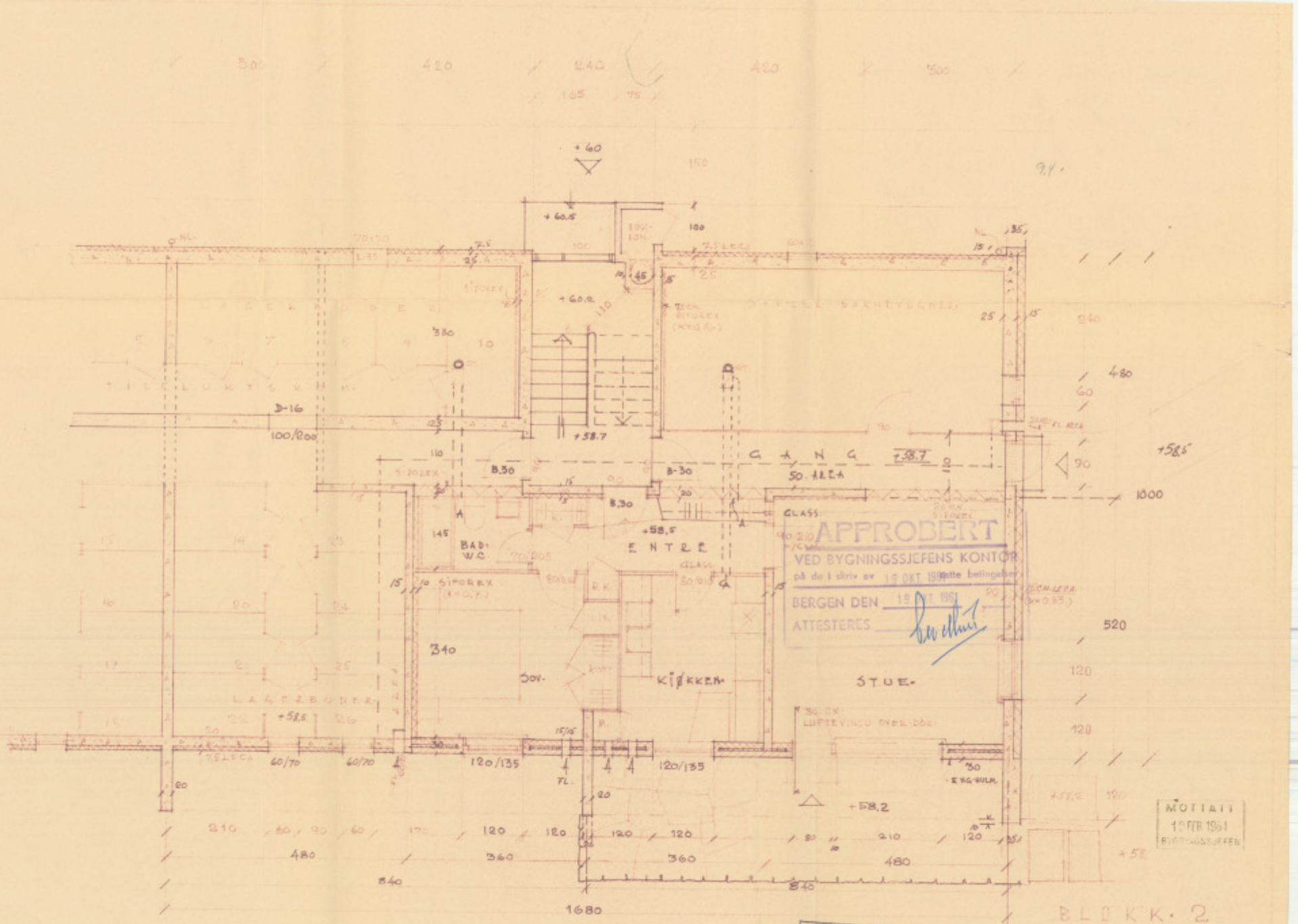
JNR. 000534 MOTTATT 22 FEB '61 BERGEN

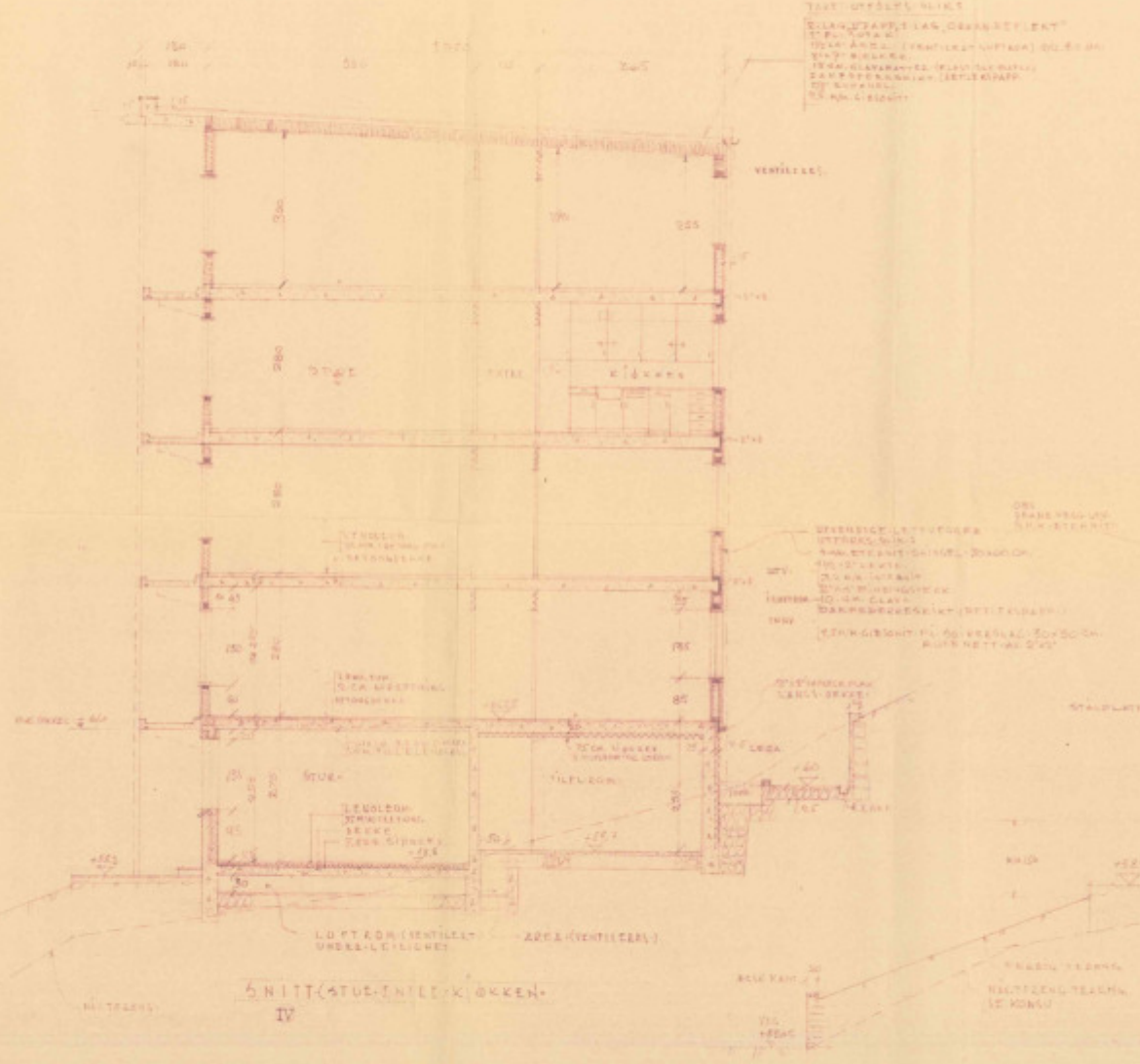
MOTTATT 16 FEB 1961 BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSRÅDET 000237/61 BERGEN KOMMUNE

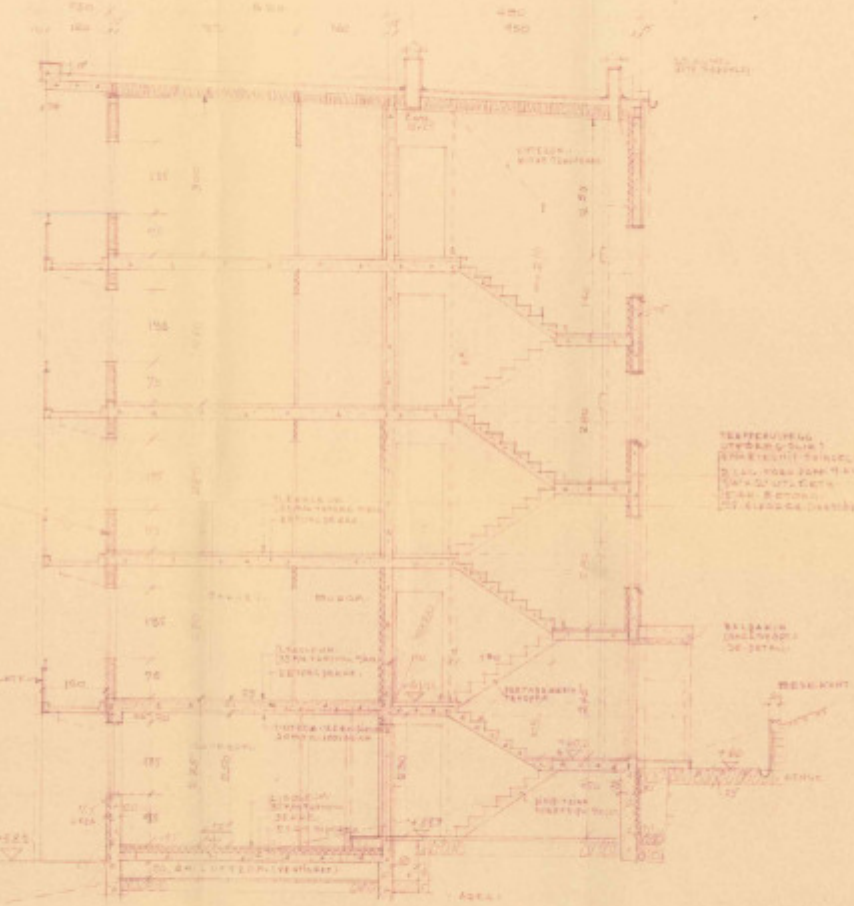
1. EILIGHETS PLAN. BLOKK 1-GG-2

VESTBO. ØVRE. BRUNESTYKKET.		Blad 4
Mål: 1:50	AAGE BLICH Arkitekt MNAL BERGEN	Tegn. 11/1-61
Sjekk		Rev.


+60
+60.5
+60.2
+58.7
+58.5
+58.2
GANG
STUE
KJØKKEN
BAD WC
ENTRE
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN
ATTESTERES
MOTTATT
BYGNINGSSJEFEN
BYPLANSJEFEN, BERGEN
Dato 16/8 1961.
Utlag nr. 11/11
VESTBO ØVRE-BRUNESTYKKET
Blad 5
Mål 1:50
AAGE BLICH
BERGEN
BLOKK 2
DEL AV KJELLERPLAN M/LEILIGHET



SNITT (STUE-ENTRE-KJØKKEN)
IV



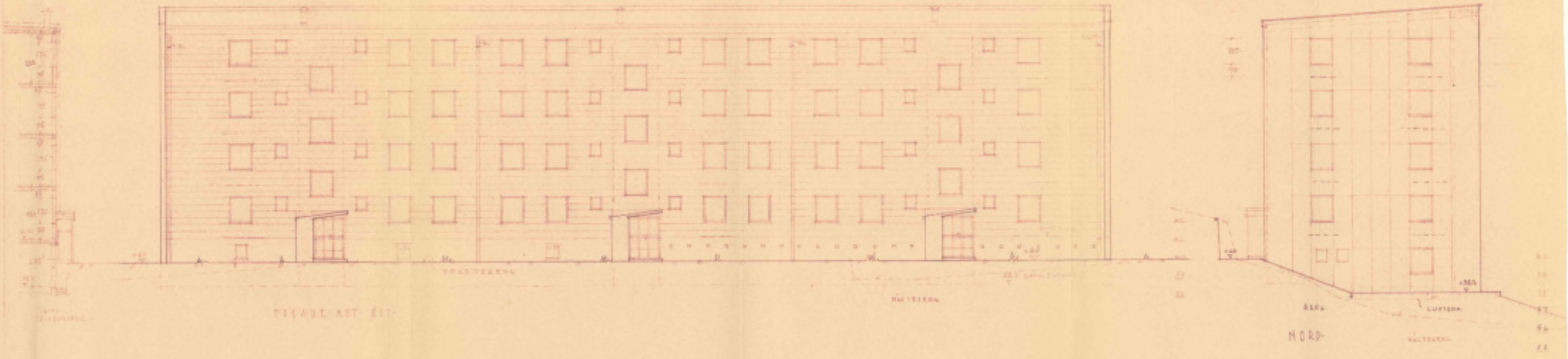
SNITT (BAD-KJØKKEN-TRAPPEHUS)
III

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN
ATTESTERES

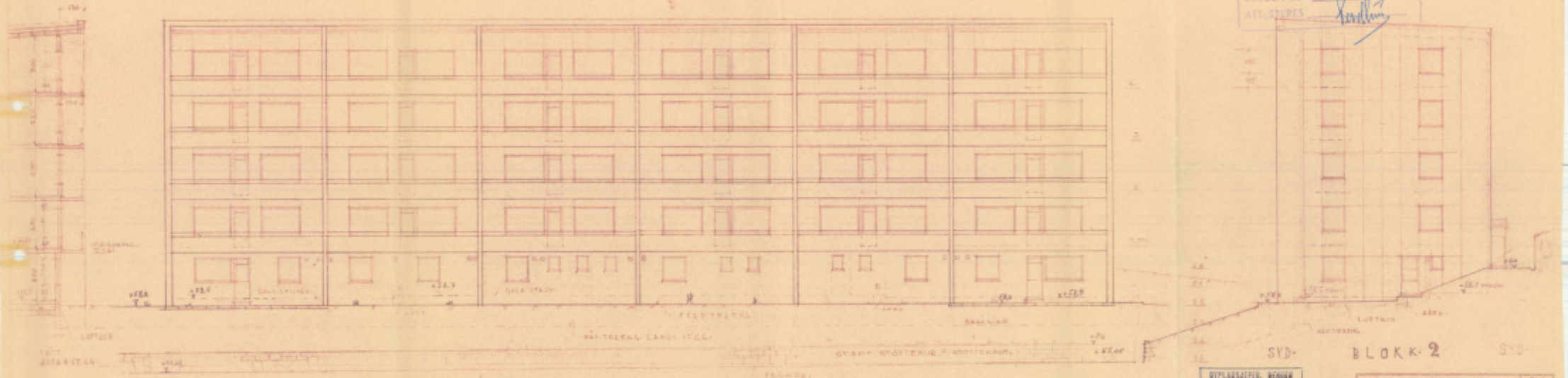
MOTTATT
20 MAI 1961
BYGNINGSSJEFEN

BLOKK-2

VESTBO ØVRE BJØRNESTYKKET		3
1:50	AAGE BUCH	



NORD



SYD

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skrivelse av 19 [illegible] nevnte betingelser
BERGEN DEN [illegible]
ATTESTERES [illegible]

MOTTATT
29 MAI 1961
BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSSJEFEN, BERGEN
Jnr. 1979 '61
Dato 16/8 1961
Tillegg nr. 9/11

VESTBO ØVRE BÅRDSHAUG

BLOKK 2

Nr. 2

Mål 1:100

AAGE BLICH
Arkitekt MNAL
BERGEN

FERDIGATTEST
22.02.1996

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

HELLEN BORETTSLAG
HELLEVEIEN 223
5035 BERGEN-SANDVIKEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 12.07.94 Vår ref. Snr 941404 Bergen, 22.2.1996
PE/ABP

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

Byggeplass:HELLEVEIEN 223 Eiendom: 0-0168-0273

Byggherre :HELLEN BORETTSLAG Adr.: HELLEVEIEN 223

Ansvarsh. :KNUTSEN HELGE S Adr.:

Arbeidets art: FASADEENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

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

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

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

FERDIGATTEST
20.01.2010

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

Enehaug Arkitekter AS
Cappesvei 10 C
5018 BERGEN

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Karsten Høyheim - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - gruppekoordinator

Hellen Borettslag, Postboks 1947, 5817 BERGEN

VEDTEKTER

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

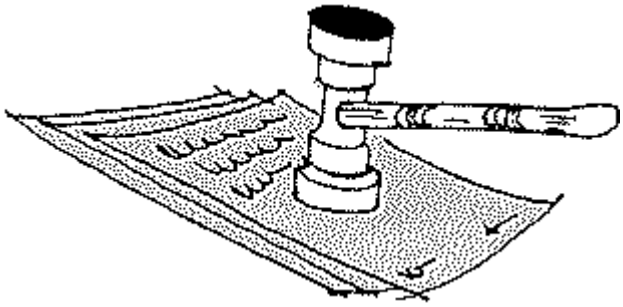
11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

VESTBO

- for bedre bomiljø

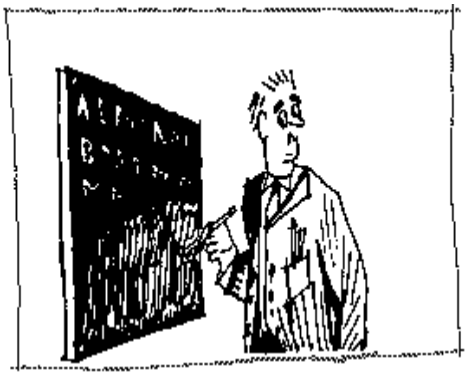
HUSORDENSREGLER
FOR
HELLEN BORETTSLAG



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

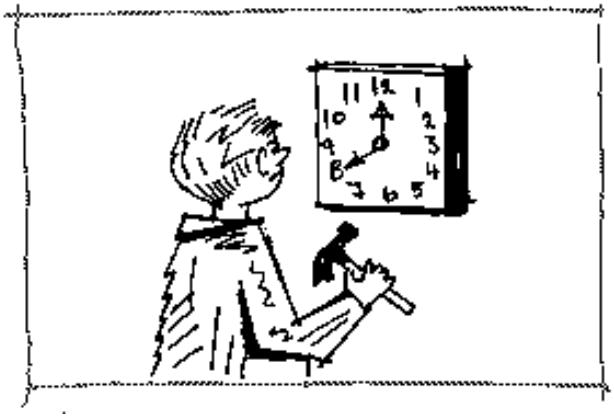
Bruk leiligheten slik at andre ikke sjeneres. Rekkverk på altaner, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

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.



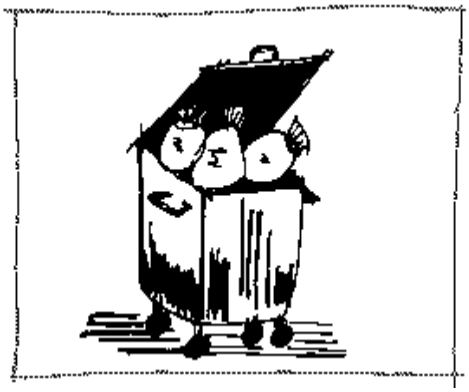


3. Regler for husdyrhold

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



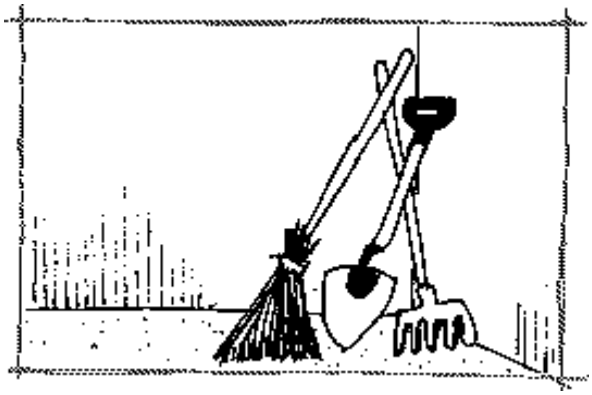
Eksisterende bossjakter er ikke i bruk og må derfor ikke brukes til boss. Oppbevar ikke restavfall på altanen eller i trappehuset. Bosspann/containere som står på faste plasser på utearealet skal kun brukes til vanlig tørt boss, og husholdnings-/restavfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes.

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

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

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

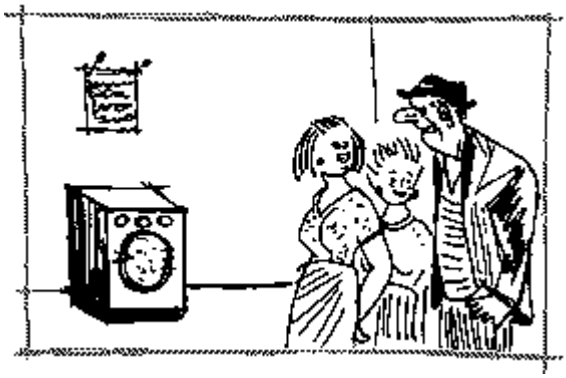
Større ting, byggematerialer og mengder av avfall i forbindelse med flytting og rehabilitering av leiligheter må andelseier selv fjerne.



5. Renhold

Borettslaget har innleid firma som har vasking på innvendig fellesarealer og vaktmester som koster, 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.

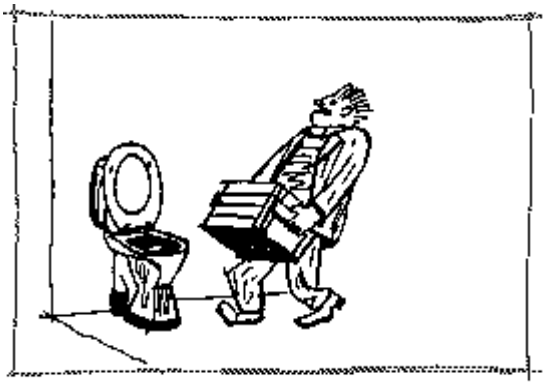


6. Vaskerier og tørkeplasser

Regler for bruk av fellesvaskeriet skal være oppslått på vaskeriet.

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

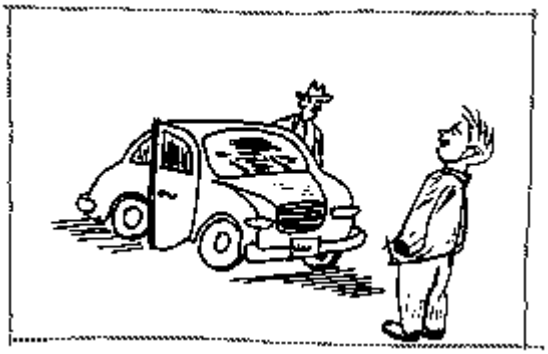
Vaskeliste skal ligge på vaskeriet og følges av alle brukere. Etter bruk skal vaskeriet og maskiner rengjøres grundig.



7. Bad, wc og ledninger

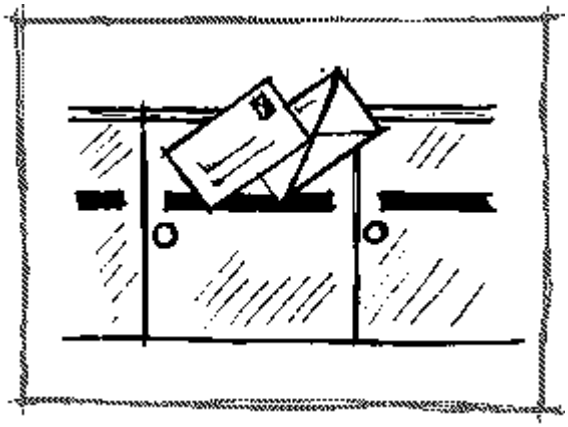
Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Andelseier er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann.
I toalettet må det bare brukes toalettpapir.

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
ÅRSMØTE 2024

Innkalling til
Generalforsamling
Hellen Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Hellen Borettslag

Andelseierne i Hellen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 18.06.2024. kl. 18:00. 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 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

5.2 Valg av styreleder

5.3 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Vindu og fasaderehabilitering

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.

29.05.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

Styrets innstilling: Årsregnskapet godkjennes og revisors beretning tas 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: Styrehonorar utbetales iht. budsjett, kr 180.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets innstilling: Styret foreslår at det utbetales styrehonorar iht. budsjett, kr 180.000,-. Styret fordeler beløpet internt

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

8-1 Styret
(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

Styremedlem Robert Skarstein, Elias Jordal og Jarle Lillevik er på valg.

Det skal velges 2-3 nye medlemmer.

Forslag til vedtak: Valgkomite vil legge frem forslag for generalforsamlingen.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, inntil 2 år.

Forslag til vedtak: Valgkomite legger frem forslag til styreleder for generalforsamlingen

5.3 Valg av valgkomité

Til arbeid med valg av nye styremedlemmer bør det velges en valgkomite.

Forslag til vedtak: Det foreslås at det velges 2 medlemmer til valgkomite

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 og styrets nestleder velges som delegat til Vestbos generalforsamling.

7. Vindu og fasaderehabilitering

Ved ekstraordinær generalforsamling 4.4.2024 ble det vedtatt vindu og fasaderehabilitering iht. kriterier som gjengitt i det følgende, med kommentar om status (uthevet):

"*Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtaler for hele prosjektet med en øvre kostnadsramme på MNOK 30,0 inkl. mva. Det forutsetter:*

- Bruk av Vestbo som rådgiver og prosjektleder.
  (Styret benytter Vestbo som rådgiver og PL)
- *At tilsagn om støtte er gitt fra ENOVA, før entreprenør forpliktes til gjennomføring av tiltakene.*
  Entreprenør er ikke forpliktet. Men, borettslaget bør ikke forvente å få støtte fra ENOVA slik tildelingen fra ENOVA prioriteres pt. Kriteriene til støtte er oppfylt, men tildeling prioriteres videre av ENOVA iht. de "beste" prosjektene og nedover.
- *Økt belåning ikke overstiger MNOK 20,0.*
  Uten ENOVA støtte vil prosjektets lånebehov overstige MNOK 20. Mulig løsning: Nedskalering av prosjekt eller økt belåning utover MNOK20.
- *Styret søker lån med utgangspunkt i finansiering fra husbanken, alternativt en annen norsk bank. Prosjektgjennomføring er ikke bundet av at husbanken godkjenner hele eller deler av lånesummen.*
  Det er ikke søkt om lån. Avventes i forbindelse med avklaring av prosjektomfang og eventuelt revidert mandat til styret.
- *Lånefinansiering skal være gitt før styret forplikter entreprenør til gjennomføring av tiltakene.*

Styrets innstilling ble vedtatt med over 2/3 flertall. 31 stemmer for, 3 stemmer mot."

Kriteriene fra generalforsamlingen for å forplikte entreprenør til å gjennomføre prosjektet oppfylles ikke. Styret ber derfor generalforsamlingen vurdere veien videre og foreslår følgende alternativer:

1. **Gjennomføre uten ENOVA støtte**
   Øke låneramme fra opprinnelige MNOK20 til ny øvre ramme MNOK30 for gjennomføring av prosjektet som planlagt uten ENOVA støtte. Det vil i dette alternativet legges til kostnader for installasjon av varmepumper. Det innebærer å prosjektere varmepumper for å forbedre prosjektet iht. ENOVA tildeling. Varmepumper gir en forbedring i forhold til energiforbruk og øker sjansen for å få støtte. Dersom det likevel ikke tildeles støtte, eller at det ikke er regningsvarende å investere i varmepumper i forhold til støtten som oppnås med varmepumper, vil det ikke investeres i varmepumper (ca. MNOK1,5) med mindre andelshaverne fortsatt ønsker dette.
   Den økonomiske risiko for andelshaverne er økt lån på MNOK30, mot tidligere MNOK20. Eventuell støtte fra ENOVA vil redusere lånebehov. Dersom det blir påbygg på tak, vil gevinst fra prosjektet benyttes til nedbetaling av lån.

(Opprinnelig månedskostnad ved lån MNOK20 er tidligere estimert og presentert til å være ca. kr2160,-/mnd. i merutgifter. En økning med MNOK10 i lån vil ytterligere øke månedskostnaden med ca. kr 1.100,- (estimert). Estimert 3260,-/mnd. med MNOK30 lån. MERK: Dette er kun indikatorer med gitte forutsetninger som 30 års nedbetaling og en rente på 5,25 prosent og en lik fordeling på 50 leiligheter. Eventuell strømbesparelse, økt boligverdi o.l er ikke medregnet).

2. **Dele opp prosjektet**
   Prosjektet startet opprinnelig med at levetid på vinduer er nådd og at det er delvis kritisk å få byttet vinduer så snart som mulig. Prosjektet har økt i omfang hvor det ble tilført nødvendig utskifting av fasadeplater, som er slitt og porøs, samt ekstra isolering ifm. økte energikrav og lavere energikostnader.

Et alternativ for borettslaget er å utsette deler av prosjektet og kun utføre arbeider for inntil MNOK20 (som vedtatt i forrige generalforsamling). En utsettelse gir mer tid til å få bedre svar på om det kan bli et påbygg på tak og en gevinst på «salg av taket». Hvordan ENOVA støtte ordningen vil favne til neste år vet vi ikke, det er en risiko for at den går ned/fjernes, eventuelt at den forblir eller øker.

Eksempler på arbeider som potensielt kan utsettes:
- takarbeider (ca. MNOK1)
- balansert ventilasjon (ca. MNOK4,8)
- etterisolering av galvvegger (kortsider, kostnad ikke spesifisert).

3. **Stoppe prosjektet dersom det ikke oppnås ENOVA støtte.**

Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å risikere utvidet lånebehov til MNOK30 (alternativ 1) eller gjennomføre deler av prosjektet (alternativ 2) har ikke styret mandat til å bestille entreprenør og prosjektet må stoppes.

Styrets innstilling: Styret anbefaler alternativ 1 med økt låneramme for å kunne fullføre hele prosjektet.

Årsberetning 2023 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 og har adresse

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i siste periode.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av vedlikeholdsprosjektet, oversikt og reforhandling av serviceavtaler som vaktmester, renhold, skadedyrkontroll, gartner og brøytetjenester. Avtalene er enda ikek sluttforhandlet eller signert, men styret ser positivt på få få justert avtalene og redusert kostnader.

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

Fasade og vedlikeholdsprosjektet og gjennomføring og kontroll med internkontrollsystemet BEVAR-HMS.

Internkontroll

Styret gjennomfører internkontroll etter internkontrollforskriften. Det er utarbeidet en internkontroll- og hms perm med årlige kontroller av bygningsmassen. Internkontroll og HMS er fast sak på styremøter.

Ved inngangen til desember ble det sendt ut batterier og påminnelse om sjekk av brannmeldere i andelene. Styret arbeider sammen med Vestbo for å tilpasse og forbedre den digitale oppfølgingen via BEVAR HMS - et internkontrollsystem via vestbo. Så snart varslinger og oppgaver er oppdatert vil det forenkle styrets arbeid med dokumentasjon og oppfølging av internkontroll

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young
Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen
Borettslagets egenandel ved skade er kr 10 000.

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

Det er siste år registrert 0(antall) skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 13.06.2023 bestått av:

Styreleder, Jarle Lillevik
Styremedlem, Robert Skarstein

Styremedlem, Mari Hestnes
Styremedlem, Kari Stenbakk
Styremedlem, Elias Møvik Jordal

Andre tillitsvalgte i perioden:
Valgkomité:
Berit Roksvåg og Gunnar Haugland

Av styrets medlemmer er følgende på valg:
Leder: Jarle Lillevik
Styremedlem: Robert Skarstein
Styremedlem: Elias Jordal

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.06.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 131 128	2 023 843	2 013 444	2 226 576
Andre inntekter	7	384 777	380 646	374 248	382 040
SUM INNTEKTER		**2 515 905**	**2 404 489**	**2 387 692**	**2 608 616**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	180 000	180 000	180 000	180 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	25 380	25 380	25 380	25 380
Avskrivninger	2	20 250	20 250	20 250	20 250
Forretningsførsel		106 236	101 910	106 237	111 443
Kontingent BBL		15 000	15 000	15 000	15 000
Andre honorarer		96 563	14 375	0	6 250
Revisjon		8 000	7 500	8 000	8 500
Forsikringspremier		76 886	63 944	66 502	80 884
Energikostnader		56 130	60 678	56 773	55 843
Kommunale avgifter		705 862	664 459	698 970	747 913
Andre driftskostnader	9	629 580	805 083	667 395	698 035
Vedlikehold	10	75 136	442 720	329 741	50 000
SUM KOSTNADER		**1 995 022**	**2 401 298**	**2 174 248**	**1 999 498**
DRIFTSRESULTAT		**520 883**	**3 191**	**213 444**	**609 118**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		40 785	13 579	0	0
Finanskostnader		206 930	126 113	199 044	233 470
NETTO FINANSPOSTER		**-166 145**	**-112 534**	**-199 044**	**-233 470**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**354 739**	**-109 343**	**14 400**	**375 648**
Overføringer og disponeringer		**354 739**	**-109 343**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	5 432 780	5 432 780
Inventar og utstyr	2	8 438	28 688
Andre driftsmidler	2	531 188	531 188
Sum anleggsmidler		**5 972 406**	**5 992 656**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	19 249
Vestbo Finans AS i mellomregning		3 045 356	2 779 998
Andre fordringer		148 357	157 253
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		120 280	99 017
Sum omløpsmidler		**3 313 993**	**3 055 517**
SUM EIENDELER		**9 286 399**	**9 048 172**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	5 000	5 000
Overkursfond	4	1 200 000	1 200 000
Sum innskutt egenkapital		**1 205 000**	**1 205 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	3 316 444	2 961 706
Sum opptjent egenkapital		**3 316 444**	**2 961 706**
Sum egenkapital	**4**	**4 521 444**	**4 166 706**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	3 820 541	3 910 307
Borettsinnskudd	6	693 800	693 800
Sum langsiktig gjeld:		**4 514 341**	**4 604 107**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		250 613	277 360
Sum kortsiktig gjeld		**250 613**	**277 360**
Sum gjeld:		**4 764 954**	**4 881 467**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 286 399**	**9 048 172**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Jarle Lillevik Styreleder	Mari Hestnes Styremedlem	Robert Skarstein Styremedlem
Elias Møvik Jordal Styremedlem	Kari Stenbakk Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**2 778 157**	**3 324 080**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**354 739**	**-109 343**
Tilbakeføring av avskrivning	**20 250**	**20 250**
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	**0**	**-343 713**
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	**-89 766**	**-113 117**
B. Årets endring i disponible midler	**285 223**	**-545 923**
C. Disponible midler	**3 063 380**	**2 778 157**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	**3 045 356**	**2 779 998**
Kortsiktige fordringer	**148 357**	**176 502**
Kontanter og bankinnskudd	**120 280**	**99 017**
Omløpsmidler	**3 313 993**	**3 055 517**
Kortsiktig gjeld	**-250 613**	**-277 360**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**3 063 380**	**2 778 157**

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:	92 813	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 438	343 713	5 432 780	187 475
Årets avskrivninger :	20 250	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2022	1965	2007
Antatt levetid i år :	5			

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1120 Bygningsmessige anlegg	5 432 780
Sum	**5 432 780**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	5 000	0	5 000
Annen egenkapital	2 961 706	354 739	3 316 444
Overkursfond	1 200 000	0	1 200 000
Sum egenkapital 31.12.	**4 166 706**	**354 739**	**4 521 444**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Lånenummer:	**60308081713**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	6.00 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	30.09.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 750 000
Lånesaldo 01.01:	3 910 307
Avdrag i perioden:	89 766
Lånesaldo 31.12:	**3 820 541**
Saldo 5 år frem i tid:	3 333 722

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	82 245	82 245
	2	80 864	161 728
	1	80 519	80 519
	2	80 104	160 208
	3	79 586	238 758
	3	78 930	236 790
	17	78 378	1 332 426
	9	77 618	698 562
	1	77 169	77 169
	8	74 821	598 568
	1	53 656	53 656
	1	53 138	53 138
	1	46 771	46 771

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 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	3 820 541	3 910 307
2250 Borettsinnskudd	693 800	693 800
Sum	**4 514 341**	**4 604 107**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	21 000	21 000
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	269 400	269 400
3817 Renhold	70 200	70 200
3820 Innkreving strøm	20 849	9 405
3849 Diverse leieinntekter	3 328	3 648
3855 Inntekter fellesvaskeri	0	6 993
Sum	**384 777**	**380 646**

Konto 3820 - Elbil lading Elaway.
Konto 3849 - Bod-leie

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	180 000	180 000
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	25 380
Sum	**205 380**	**205 380**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret .

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6270 Vaskeri	5 660	8 200
6305 Festeavgift / tomteleie	16 928	16 928
6361 Fellesvask	102 085	109 541
6389 HMS	10 390	8 750
6390 Andre driftskostnader	14 985	22 043
6391 Snømåking strøing	50 095	38 201
6392 Containerleie / tømming	0	6 994
6551 Nøkler, låser o.l	1 077	6 507
6610 Leie vaktmester	101 353	133 719
6617 Alarmer og brannvern	7 539	0
6623 Gartnertjenester	53 106	119 060
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	4 146	8 291
6800 Kontorrekvisita	0	1 713
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	259 828	311 903
7520 Sikringsfond	2 388	1 187
7710 Kostnader styrearbeid	0	12 046
Sum	**629 580**	**805 083**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6601 Vedlikehold	0	37 500
6603 Vedlikehold elektro	390	7 894
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	0	60 025
6612 Lekeplasser	0	211 842
6624 Vedlikehold ventilasjon	68 152	119 207
6690 Vedlikehold og diverse	6 594	6 252
Sum	**75 136**	**442 720**

Resultat og balanse med noter for Hellen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hellen Borettslag

Styreleder	Jarle Lillevik (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Elias Møvik Jordal (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Robert Skarstein (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Mari Hestnes (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Kari Stenbakk (sign.)	30.04.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	02.05.2024

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hellen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hellen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo document key: 8B4HE-ENP02-W2BEG-WK1OM-Y8U15-XFCUA

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 21. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 8B4HE-ENP02-W2BEG-WK1OM-Y8U15-XFCUA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-21 14:12:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8B4HE-ENP02-W2BEG-WK1OM-Y8U15-XFCUA

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



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

PROTOKOLL 2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hellen Borettslag tirsdag 18.06.2024 kl. 18:00 - 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: 24 stk

Antall fremlagte fullmakter: Ingen fullmakter ble fremlagt.

Hvilket utgjorde 24 stemmeberettigede til stede.

16 stemmer utgjør 2/3 flertall.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Jarle Lillevik valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Robert Skarstein valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Julie Seievåg Iden valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Kari Stenbakk og Mari Hestnes.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskap ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 180 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

8-1 Styret
(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

Styremedlem Robert Skarstein, Elias Jordal og Jarle Lillevik er på valg.

Det skal velges 2-3 nye medlemmer.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Julie Seievåg Iden

Som styremedlem for 1 år ble følgende valgt: Jarle Lillevik og Robert Skarstein

5.2 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, inntil 2 år.

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble Jarle Lillevik valgt.

5.3 Valg av valgkomité

Til arbeid med valg av nye styremedlemmer bør det velges en valgkomite.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Lisbeth Johannessen og Laila Olsvold.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Styreleder og nestleder.

7. Vindu og fasaderehabilitering

Ved ekstraordinær generalforsamling 4.4.2024 ble det vedtatt vindu og fasaderehabilitering iht. kriterier som gjengitt i det følgende, med kommentar om status (uthevet):

"*Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtaler for hele prosjektet med en øvre kostnadsramme på MNOK 30,0 inkl. mva. Det forutsetter:*

- Bruk av Vestbo som rådgiver og prosjektleder.
  (Styret benytter Vestbo som rådgiver og PL)
- *At tilsagn om støtte er gitt fra ENOVA, før entreprenør forpliktes til gjennomføring av tiltakene.*
  Entreprenør er ikke forpliktet. Men, borettslaget bør ikke forvente å få støtte fra ENOVA slik tildelingen fra ENOVA prioriteres pt. Kriteriene til støtte er oppfylt, men tildeling prioriteres videre av ENOVA iht. de "beste" prosjektene og nedover.
- *Økt belåning ikke overstiger MNOK 20,0.*
  Uten ENOVA støtte vil prosjektets lånebehov overstige MNOK 20. Mulig løsning: Nedskalering av prosjekt eller økt belåning utover MNOK20.
- *Styret søker lån med utgangspunkt i finansiering fra husbanken, alternativt en annen norsk bank. Prosjektgjennomføring er ikke bundet av at husbanken godkjenner hele eller deler av lånesummen.*
  Det er ikke søkt om lån. Avventes i forbindelse med avklaring av prosjektomfang og eventuelt revidert mandat til styret.
- *Lånefinansiering skal være gitt før styret forplikter entreprenør til gjennomføring av tiltakene.*

Styrets innstilling ble vedtatt med over 2/3 flertall. 31 stemmer for, 3 stemmer mot."

Kriteriene fra generalforsamlingen for å forplikte entreprenør til å gjennomføre prosjektet oppfylles ikke. Styret ber derfor generalforsamlingen vurdere veien videre og foreslår følgende alternativer:

1. **Gjennomføre uten ENOVA støtte**
   Øke låneramme fra opprinnelige MNOK20 til ny øvre ramme MNOK30 for gjennomføring av prosjektet som planlagt uten ENOVA støtte. Det vil i dette alternativet legges til kostnader for installasjon av varmepumper. Det innebærer å prosjektere varmepumper for å forbedre prosjektet iht. ENOVA tildeling. Varmepumper gir en forbedring i forhold til energiforbruk og øker sjansen for å få støtte. Dersom det likevel ikke tildeles støtte, eller at det ikke er regningsvarende å investere i varmepumper i forhold til støtten som oppnås med varmepumper, vil det ikke investeres i varmepumper (ca. MNOK1,5) med mindre andelshaverne fortsatt ønsker dette.
   Den økonomiske risiko for andelshaverne er økt lån på MNOK30, mot tidligere MNOK20. Eventuell støtte fra ENOVA vil redusere lånebehov. Dersom det blir påbygg på tak, vil gevinst fra prosjektet benyttes til nedbetaling av lån.

(Opprinnelig månedskostnad ved lån MNOK20 er tidligere estimert og presentert til å være ca. kr2160,-/mnd. i merutgifter. En økning med MNOK10 i lån vil ytterligere øke

månedskostnaden med ca. kr 1.100,- (estimert). Estimert 3260,-/mnd. med MNOK30 lån. MERK: Dette er kun indikatorer med gitte forutsetninger som 30 års nedbetaling og en rente på 5,25 prosent og en lik fordeling på 50 leiligheter. Eventuell strømbesparelse, økt boligverdi o.l er ikke medregnet).

2.**Dele opp prosjektet**
Prosjektet startet opprinnelig med at levetid på vinduer er nådd og at det er delvis kritisk å få byttet vinduer så snart som mulig. Prosjektet har økt i omfang hvor det ble tilført nødvendig utskifting av fasadeplater, som er slitt og porøs, samt ekstra isolering ifm. økte energikrav og lavere energikostnader.

Et alternativ for borettslaget er å utsette deler av prosjektet og kun utføre arbeider for inntil MNOK20 (som vedtatt i forrige generalforsamling). En utsettelse gir mer tid til å få bedre svar på om det kan bli et påbygg på tak og en gevinst på «salg av taket». Hvordan ENOVA støtte ordningen vil favne til neste år vet vi ikke, det er en risiko for at den går ned/fjernes, eventuelt at den forblir eller øker.

Eksempler på arbeider som potensielt kan utsettes:
- takarbeider (ca. MNOK1)
- balansert ventilasjon (ca. MNOK4,8)
- etterisolering av galvvegger (kortsider, kostnad ikke spesifisert).

3. **Stoppe prosjektet dersom det ikke oppnås ENOVA støtte.**

Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å risikere utvidet lånebehov til MNOK30 (alternativ 1) eller gjennomføre deler av prosjektet (alternativ 2) har ikke styret mandat til å bestille entreprenør og prosjektet må stoppes.

Vedtak:
Styret anbefaler alternativ 1 med økt låneramme for å kunne fullføre hele prosjektet.

Ved første avstemming var det mulig å stemme på alle tre alternativene.
Alt. 1 fikk 15 stemmer
Alt. 2 fikk 9 stemmer.

2/3 flertall ble ikke oppnådd. Ny avstemming kun for alt. 1 ble gjennomført. Det ble stemt for og imot alt. 1.

17 stemmer for, 7 stemmer mot.
2/3 flertall ble oppnådd.

Alternativ 1 ble vedtatt.

Protokoll for Hellen Borettslag

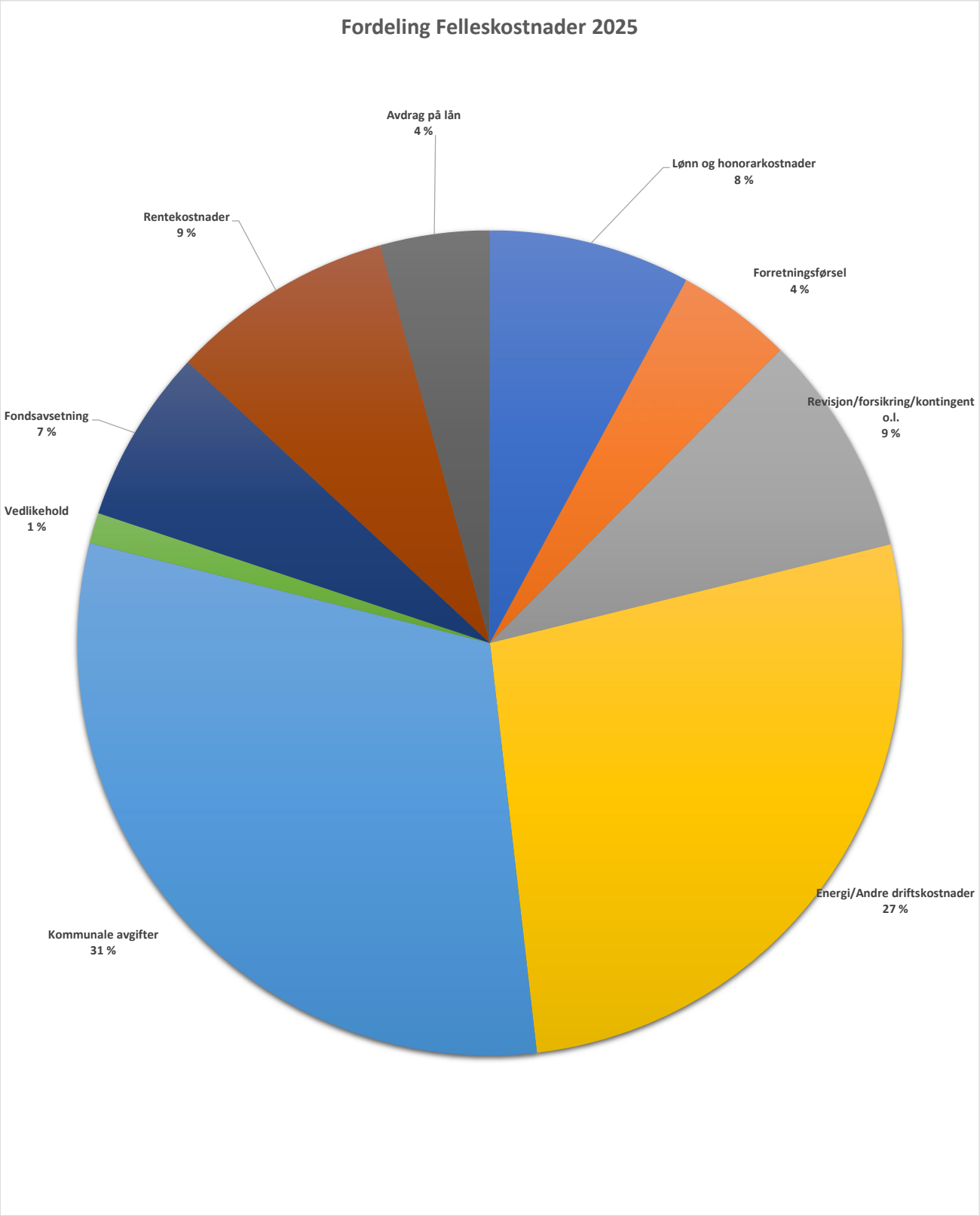
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jarle Lillevik (sign.)	18.06.2024
Sekretær	Robert Skarstein (sign.)	26.06.2024
Protokollvitne	Julie Seievåg Iden (sign.)	18.06.2024

KAKEDIAGRAM

35 Hellen brl

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Helleveien 217
Andelsnr. 27 Orgnr. 954346730 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0169

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Bernt Helland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 97 43 56 40

E-post: bernt.helland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater