PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

HELLEVEIEN 263

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Vedtekter

Husordensregler

Innkalling GF

Protokoll GF

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Basiskart

Vegstatuskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

2-roms leilighet.
Helleveien 263, 5039 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 168, bnr. 311
Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20034-1684 **Eiendomsverdi ref nr:** AN2842

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste
8 årene jobbe med prosjektledelse og anleggsledelse hos
større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og branncelle, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
2-roms leilighet med balkong.

STANDARD
Boligen har god standard. Bad og kjøkken ble oppusset i 2019. Da ble det og etablert rør i rør system og balansert ventilasjonsanlegg.

BELIGGENHET
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Ytre Sandviken. Fra leilighetens vestvendte balkong kan man nyte gode solforhold og en herlig utsikt over Byfjorden mot Askøy. Fra leiligheten er det gangavstand til nærmeste dagligvarebutikk, og nærmeste busstopp ligger like ved blokken. Herfra går det hyppige avganger til Åsane og Bergen sentrum med en reisetid på ca. 10 minutter. Man finner også flere skoler og barnehager i nærområdet, noe som gjør området attraktivt også for barnefamilier.
Området byr på fantastiske bademuligheter på sommerstid, med Helleneset badeplass like nedenfor leiligheten. Her finner man blant annet svømmebasseng med sjøvann, grillhytte og flere benkeplasser hvor man kan grille og nyte varme sommerdager. Fine grusveier og stier tar deg videre bort til Brunestykket, hvor man har stupebrett og flere fine bademuligheter. En halvtimes gåtur unna er du oppe i de fantastiske naturomgivelsene på byfjellene i Bergen. Her kan man velge mellom blant annet Rundemannen, Vidden, Stoltzekleiven og Fløyen.

TOMT
Felles tomt opparbeidet med asfalterte stikkveger, grøntarealer og spredt buskebeplatning.

ADKOMST
Fra Bergen kjører man mot Åsane. Ta av til Helleveien og følg veien utover et lite stykke og høyblokken ligger på høyre side over butikken.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Borettslagets parkeringsplasser/garasjer tildeles etter ansiennitet.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE
Grunn og fundamenter:
Boligbygget er fundamentert med grunnmur av betong og betongfundamenter til faste masser.

Yttervegger:
Ytterveggene er utført med bindingsverk, fasaden er kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon.

Etasjeskillere:
Etasjeskiller med betongdekke.

BESKRIVELSE - INNVENDIG
Entré 1,8 kvm
Laminat på gulvet, malt strie på veggene, malt betongtak.

Gang 5,2 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på veggene, malt betongtak.

Stue 21,6 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på veggene, malt betongtak.

Kjøkken 6,9 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på vegger, backsplash plate på vegg, malt gipstak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, stålvask.
Integrerte hvitevarer platetopp stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn.

Soverom 11,2 kvm
Parkett på gulvet, malt strie på veggene, malt betongtak.

Bad 4,2 kvm
Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør med rør i rør system.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannfelles anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjonsanlegg.

OPPVARMING
El-varmekabler bad.
Radiator i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet.

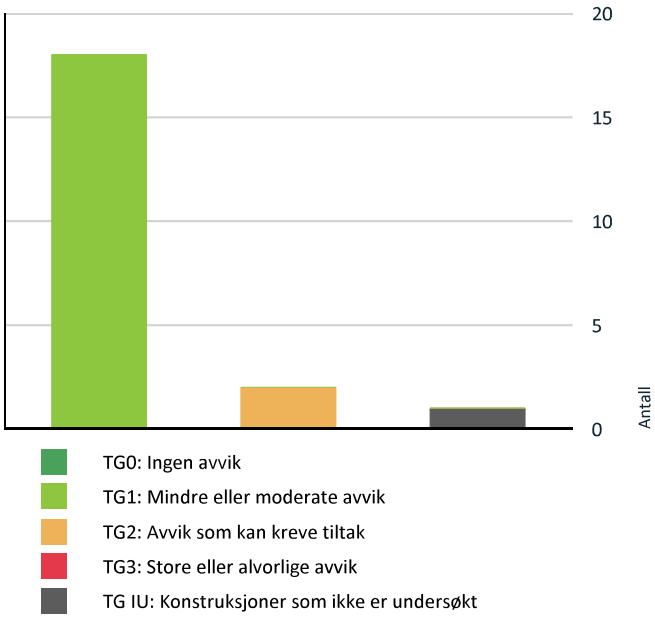
- Det foreligger ikke tegninger

Helleveien 263, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 311
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.
Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.
Rommene i denne rapporten er
beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.
Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt. Det er kun utført punktvis/ stikkprøve kontroll.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Våtrom > 05 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET.

Byggeår
1963

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er med 2-lags glass i alu/trekarmer.
Vinduene er med 2-lagsglass i trekarmer.
Varierende alder på vindu 1989 og 2005

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Gjelder vindu fra 1989.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
Ansvaret for utvendig fasader ligger hos borettslaget.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.
Ytterdør med fabrikklakkert dørblad i trevirke.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er utført med konstruksjon av betong og stål. Rekkverket er med glass og metall, gulvet er belagt med plastfliser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulve gang, stue og soverom.
Laminat på gulvet i gangen.

Vær oppmerksom på at ved gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt betongtak.
Malt strie på veggene.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller med betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med profilerte dørblad.

VÅTROM

05 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppusset 2019

Flis på gulvet, flis på veggene, malt gipstak.
Innredning dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert anlegg.

05 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på badet foreligger.

05 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg. Malt gipstak.

05 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Fallet på gulvetutenf or sluksonen er mindre enn 1:100, det er ikke 15mm oppkant med vanntett sjikt ved døren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Etablere 15mm oppkant ved døren.

05 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har slukrenne i gulvet.
Det er lagt membran og våtromsplater type tetti eller tilsvarende under flisen.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

05 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

05 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

05 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vaskeskap på kjøkkenet inn mot badet uten å avdekke unormale forhold ved befaringen.

KJØKKEN

05 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulvet, malt strie på vegger, backsplash plate på vegg, malt gipstak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, stålvask.
Integrerte hvitevarer platetopp stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn.

Årstall: 2019 **Kilde:** Kontaktperson

05 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over platetoppen via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er med rør i rør system.

Årstall: 2019 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via balansert anlegg som er montert over platetoppen på kjøkkenet.

Mrk: Det er ikke lagt inn tilluftsventil fra balansert anlegg til soverom, men soverommet har ventil i vinduet noe som gir tilførsel av luft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Kontaktperson

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra felles anlegg.

Felles anlegg ikke inspisert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren radiator i stuen.

Elektrisk anlegg

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-anlegget er oppdatert i 2019 av Sønnico.
Dette ble utført i regi av borettslag, selger har ikke samsvarserklæring for anlegget da dette ligger hos borettslaget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Helleveien 263, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 311
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

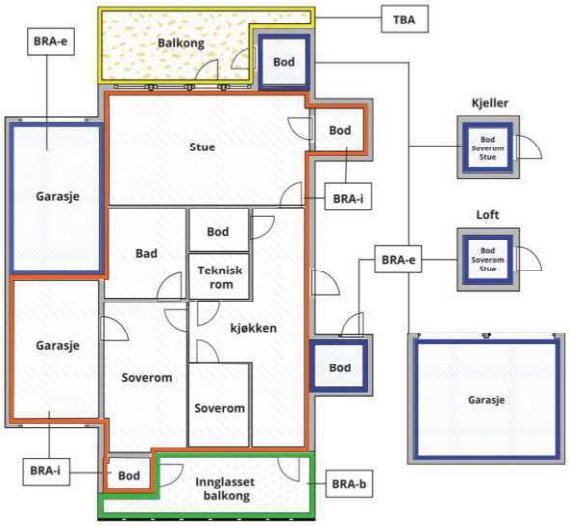
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Arealer

2-roms leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
05 Etasje	55			55	15		55
02 Etasje		1		1		2	3
SUM	**55**	**1**			**15**	**2**	**58**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
05 Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad		
02 Etasje		Bod	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Balkong 14,6 kvm
Bod 02 etasje 2,7 kvm gulvareal.

Arealer rom:
Entré 1,8 kvm
Gang 5,2 kvm
Stue 21,6 kvm
Kjøkken 6,9 kvm
Soverom 11,2 kvm
Bad 4,2 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	311		0	4952.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Helleveien 263

Hjemmelshaver
Larsen Elisabeth Haugsbakk, Larsen Hans Kristian, Tveit Laila Haugsbakk, Larsen Leif Henry, Stendal Vibekke Haugsbakk, Hellen Sentrum Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0504/HELLEN SENTRUM BORETTSLAG	948882272	H0504		Kvamme Hjørdis Elise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
47

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Åsane	Oppdragsnr.	136260117
Addresse	Helleveien 263		
Postnr.	5039	Sted	BERGEN
Selgers navn	Hjørdis Elise Kvamme		
Selgers navn	Turid Kvamme Akselsen		
Selgers navn	Bjørn Kvamme		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Hjørdis Elise Kvamme

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Turid Kvamme Akselsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.10.2026

Signert av *Turid Kvamme Akselsen*

Signert av *Bjørn Kvamme*

Initialer selger:
T A
B K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kvamme, Hjørdis Elise
Helleveien 263, 5039 BERGEN

Vår ref.: 0714-1-047
Dato: 09.10.2026

Deres henvendelse av 09.10.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 047 i Hellen Sentrum Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Hellen Sentrum Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	948882272
Seksjons-/andelsnr.:	047
Seksjons-/andelseier:	Kvamme, Hjørdis Elise
Adresse:	Helleveien 263, 5039 BERGEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP715909

Fellesutgifter:

Fellesstrøm	362,00	Månedlig
Filteravtale	50,00	Månedlig
Leie Altaner	600,00	Månedlig
TV og Internett	465,00	Månedlig
Felleskostnader	5 146,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 6 623,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13527207-1
Lånebeskrivelse:	Husbanken lån 1
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	112 989,73
Total saldo lån:	9 571 131,93
Innfrielsesdato:	01.07.2039

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13527207-5
Lånebeskrivelse:	Husbanken lån 2
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	106 810,95
Total saldo lån:	9 047 741,00
Innfrielsesdato:	01.07.2039

Bank:	Nordea Bank Norge Asa
Lånenr.:	6030.81.29198
Lånebeskrivelse:	Nordea lån nr. 6030.81.29198
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	393 297,81
Total saldo lån:	33 315 467,00
Innfrielsesdato:	30.06.2049

Fellesgjeld pr. 09.10.2026: 613 098,47

Total fellesgjeld for Hellen Sentrum Borettslag pr. 09.10.2026: 51 934 339,93

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Inge Sørebø
Styrets e-post:	styret.hsb@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr	0
Andel formue pr	0

Bygning/eiendom

Byggeår	1961

Gårds-/bruksnr: 168/311

Særskilte opplysninger
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Intern forkjøpsrett i laget håndteres av styret. Se vedtektenes paragraf 3 3.1.

Gnr 168 Bnr 311 i Bergen på festet tomt.

Rehabilitering av røropplegg, kjøkken og bad ble vedtatt på GF den 05.06.2018. Prosjektet ble ferdigstilt i desember 2020 og lån på kroner 42,5 millioner er tatt ut. Ytterligere opplysninger kan fås av styret.

Garasjeplasser tildeles etter ansiennitet og håndteres av styret.

Andelseie og besøkende må bruke utdelt parkeringskort fra styret for parkering ute. Biler uten gyldig parkeringskort bøtelegges av VestPark.

Regnskapslignes da mer enn 15% av inntektene kommer fra utleie lokaler.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL
E-post: Meglerpakke@bob.no

Vedtekter

for **Hellen Sentrum** borettslag org nr 948 882 272.

vedtatt på konstituerende generalforsamling (stiftelsesdato)den 20. juni 1959, endret på generalforsamling den 5. januar 1978, 23. februar 1981, 31. mars 1993, 23. april 1996, 3. mai 2001, 9. juni 2005 og 8. juni 2010 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.03 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hellen Sentrum 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. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(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 sameierne 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Når laget avhender en andel etter reglene i Lov om burettslag, har de øvrige andelseiere i laget forkjøpsrett. Følgende har forkjøpsrett når en andel overdras og rett til å overta andelen etter skjønn dersom den på annen måte overføres andre:

1. Borettslaget i egenskap av arbeidsgiver for å kunne skaffe seg en leilighet som kan benyttes til vaktmesterleilighet.
2. Andelseierne i borettslaget. Andelen som derved blir ledig omsettes av borettslaget.
3. Andelseiernes slektninger i rett- opp eller nedstigende linje.

(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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kungjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget. Andelseier som ønsker å gjøre forkjøpsrett gjeldende må underrette forretningsfører innen 8 dager.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

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, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) 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.

(10) a. Ved oppussing av bad skal sluk skiftes.
b. Borettslaget utbetaler et tilskudd på kr. 5000,- ved fremleggelse av dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til våtromsnormen.
c. Ordningen trer i kraft fra 1. juni 2010.

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, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(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.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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 bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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 vedtaksfør 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
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære

generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(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.

(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
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- 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.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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.

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.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnad
Ikke noe i dag

12-2 Parkering
Borettslagets garasjeplasser og overbygde parkeringsplasser tildeles av styret til andelseiere som har søkt om plass, etter ansiennitet basert på botid i laget. De som får tildelt garasjeplass/overbygget parkeringsplass plikter å inngå leieavtale for plass med borettslaget.

Dersom en andelseier som har fått tildelt plass overdrar sin andel, faller leieretten til plassen vekk. Leieretten til plassen kan ikke overdras sammen med andelen.

Dersom en andelseier som har fått tildelt plass får godkjent bruksoverlating av sin leilighet, disponeres leieretten i bruksoverlatingsperioden av styret. I bruksoverlatingsperioden tildeles plassen midlertidig til den av andelseierne som har søkt om tildeling av plass og som har best ansiennitet.

HELLEN SENTRUM BORETTSLAG
Helleveien 263, 5039 Bergen

- PARKERING -

Kjære andelseier,

Fra 1. juli 2019 har Hellen Sentrum Borettslag inngått avtale med VestPark. VestPark skal kontrollere parkeringsplassene våre. Dette er hovedsakelig for å unngå at gjester i 265 og 267, samt andre skal benytte seg av Hellen Sentrum BRL sine parkeringsplasser.

Parkeringsvaktene vil kontrollere parkeringsplassen flere ganger i døgnet. Hvis biler som ikke har gyldig tillatelse blir observert vil dette føre til bot.
Borettslaget har ingenting med eventuelle bører å gjøre.

Vi er 72 andelseiere i borettslaget. Hver andelseier får utdelt:
1 stk. Parkeringskort
1 stk. Gjestekort

Coop Prix sine kunder har tillatelse til å parkere i inn til 1 time.
Hjemmesykepleien får ikke tildelt kort. Hvis de har parkereringsbehov utover 1 time, så må de flytte bilen, eventuelt parkere et annet sted.

Vedlagt i dette brevet ligger altså 1 stk. Parkeringskort og 1 stk. Gjestekort.
Ta godt vare på kortene du nå har fått utdelt. Disse kortene er nummerert, og registrert på hver andelseier. Hvis man roter vekk et kort, så må man betale 750 kr for å få nytt. Det gamle nummeret vil da bli erstattet av et nytt. Det vil si at parkeringskort som er tapt blir ubrukelig.

PARKERINGSKORTET SKAL LIGGE SYNLIG I FRONTRUTEN.

Hvis det ikke gjør det, så vil man bli bøtelagt. Borettslaget har ingenting med dette å gjøre, så det vil ikke hjelpe å skrive klage til styret.

Bergen, 28.06.2019

Ole Andreas Opshaug
Styreleder

HELLEN SENTRUM BORETTSLAG

ORDENSREGLER PR. 19.04.2021

Alle som bor i borettslagets skal bidra til ro, orden og renslighet og plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for bygget, inkludert utendørs områdene. Andelseier er ansvarlig for at alle som bebor leiligheten, inklusive besøkende, følger ordensreglene.

Fellesganger, svalganger, kjellerganger og trappegang skal til enhver tid være ryddige.

Røyking av sigaretter og annen form for tobakk er ikke tillatt i borettslagets fellesområder som inngangspartier, heis, trappegang, svalganger og garasje.

Det skal ikke henges opp navnelapper på postkassene. Vaktmester bestiller postkasseskilt ved behov.

Ved fraflytting og rehabilitering av leiligheter er andelseier selv ansvarlig for at gamle materialer, tepper, kartonger og annet avfall blir fjernet. Hvis dette ikke blir utført vil dette bli utført for andelseieres regning.

Sykler:

- Sykler parkeres på sykkelparkering i garasjen eller i sykkelbod.
- Sykler i sykkelbod merkes med navn og leilighetsnummer.
- Sykler oppbevart i kjeller blir gitt bort en gang i året.

Husdyr:

- Hold av husdyr må søkes til styret. Katt er ikke tillatt under noen omstendigheter. Styret kan pålegge andelseier å oppgi husdyrholdet såfremt det viser seg at dette fører til ulempe for de andre beboerne.

Avfall/søppel:

- Det er ikke lov å sette fra seg avfall i garasjen eller fellesboder og fellesarealer.
- Søppelsjakt er kun for husholdningsavfall. Dette må pakkes godt inn før det kastes i sjakten. Lokket på søppelsjakt må stenges skikkelig etter bruk.
- Flasker, glassrester samt aviser må ikke kastes i søppelsjakt.
- Nedkast av boss skal ikke kastes mellom kl.22:00 og kl.06:00.
- Miljøstasjon for glass og papir er plassert ved enden av parkeringsplassen, og disse skal brukes til aviser, kartong, papp og glass.

Vaskeri:

- Vaskeriene kan kun brukes fra kl. 08:00 til kl.20:00 på hverdager og fra kl.08:00 til kl. 14:00 på lørdager. Vaskeriene skal ikke brukes på søn- og andre helligdager.
- Vaskeri og tørkerom kan bookes på oppsatte tavler.
- Man kan kun sette seg opp på et vaskeri enten formiddag eller ettermiddag.

- Det er ikke tillatt å stryke ut leiligheter som allerede har satt seg opp på tavlen.
- Vaskeriene skal rengjøres etter bruk! Lo skal fjernes fra tørketrommel etter bruk.
- Vaskemaskiner og tørketromler må ikke overbelastes da dette medfører skade på maskinene og dyre reparasjoner.

Altaner:

- Det er forbudt å riste eller banke matter, tepper, sengetøy og lignende utover altanene eller i vinduene.
- Gjenstander og klær må ikke tørkes over rekkverket på altanen.
- Sluken på altanen må ikke brukes til å tømmes bøtter o.l, dette fører til tilstopping av nedløpsrørene.
- Bruk av engangsgrill, kull-eller gassgrill er ikke tillatt. Kun bruk av elektrisk grill.
- På grunn av brannfare er det ikke tillatt å kaste sigarettstumper eller sende fyrverkeri ut fra altaner.
- Hver altan er utstyrt med en rømingsluke i skilleveggene mellom leilighetene. Av hensyn til brannsikkerhet skal disse ikke blokkeres. Store møbler, blomsterkasser o.l. må derfor ikke plasseres foran luken.
- Når det gjelder røyking av sigaretter og annen tobakk på altaner ber vi om at det vises hensyn til naboer. Røyken trekker inn i stuer og soverom, noe oppleves som ubehagelig og plagsomt.
- Det er ikke tilatt å sett opp badestamper, jacuzzi, spa og massasjebad på altatnene. Borettslaget har ikke forsikringer som dekker eventuelle lekkasjer fra denne typen innretning. Avløpet på altanen er heller ikke dimensjonert for å ta unna vannmengdene som kan komme av en lekkasje. Andre strukturelle skader som følge av overvekt vil trolig heller ikke bli dekket av forsikringen, da de ikke er å anse som plutselig og uforutsette. Dette medfører at andelseier selv vil stå ansvarlig for å dekke alle skader som oppstår.

Støy:

- Det skal være ro i huset etter kl. 23:00, alle dager (inklusive helger og helligdager).
- Arbeid som utføres i egen leilighet som medfører banking og boring er ikke tillatt mandag til fredag etter kl. 18:00, lørdag etter kl. 16:00. Søn-og andre helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.
- Alle beboere plikter til vise hensyn overfor sine naboer når det gjelder å avpasse lydnivået ved bruk av radio, TV eller annen støy som kan være til sjenanse for naboene.
- Vaskemaskiner og tørketromler i leilighetene skal ikke brukes etter kl. 23:00.

Parkering:

- Andelseiere og besøkende må bruke utdelt parkeringskort.
- Biler uten gyldig parkeringskort bøtelegges av VestPark. Borettslaget har ingenting med eventuelle bører å gjøre.
- Gjestekort gjelder ikke som permanent parkeringskort. Overtredelse medfører bøteleggelse fra Vestpark.
- Tap av kort vil bli fakturert 750kr fra VestPark.
- Det er kun tillatt å parkere 1 bil pr leilighet på lagets parkeringsplasser. De som har garasjeplass skal bruke denne.

Garasje:

- I felles garasjeanlegg er det kun bil/MC og tilbehør til bil/MC som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita, verktøy og dekk/hjul. Gjenstander, utover ovennevnte, lagret over lengre tid uten avtale med styret, vil bli fjernet og regningen belastes den enkelte andelseier.
- Det skal ikke oppbevares brannfarlig materiale, herunder papir/papiravfall, søppel, ved, møbler og lignende. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker som bensin, diesel, gass etc.
- Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild i garasjeanlegget.
- Det skal ikke utføres bilreparasjoner/ mekanisk arbeid som kan medføre risiko for søl av olje, bensin, bremsevæske eller på annen måte søle til garasjeanlegget, eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Lading av el-biler fra stikkontakt (uten godkjent jordfeilvern) er ikke tillatt på grunn av brannfare. Lading skal kun foregå fra godkjent ladestasjon. Montering av ladestasjoner må avtales med styret og bekostes av bilens eier.
- Innretninger som kjøleskap og frysebokser i garasjene skal være tilkoblet minusmåler. Opplegg for minusmåler skal avtales med styret, og kostnader knyttet til dette skal forhåndsbetales til BOB.
- Beboere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres garasjeanlegget. Beboere er også økonomisk ansvarlig for skader som påføres av gjester.
- Borettslaget er ikke ansvarlig for tyveri av eller skadeverk på bil/MC og andre gjenstander i garasjeanlegget.
- Bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret. Ønske om bytte fremlegges skriftlig til styret.
- Det er ikke tillatt for beboere å drive fremleie av plassen i garasjen.
- Garasjen har ikke oljeutskiller. Unngå vasking av bil med kjemikalier og andre miljøskadelige midler.
- Ordensreglene gjelder også for de innelukkede garasjeplassene.
- Gjentatte brudd på ordensreglene medfører bortfall av plass i garasjen.

<u>Gjentatte brudd på ordensreglene vil medføre påtale og videre oppfølging!</u>

Generalforsamling 2026
Hellen Sentrum Borettslag



HSB fra veien (*Foto: Google og Caroline*)

Innkalling til ordinær generalforsamling (GF) i Hellen Sentrum Borettslag (HSB)

Tid: tirsdag 26. mai 2026 kl. 17:30

Sted: Auditoriet til Hellen skole

Vedlagt følger dagsorden med saksdokumenter for GF 26 mai 2026 . Vi ønsker alle vel møtt!

Bergen, mai 2026

Styret HSB

Klipp/riv ut – leveres ved inngangen av alle andelseiere og de med fullmakt

Generalforsamling, Hellen Sentrum Borettslag (HSB)

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Blank side pga foregående side !

Dagsorden

1. Konstituering

1) Godkjenning av innkalling
2) Antall fremmøtte og antall fullmakter
3) Valg av møteleder
4) Valg av referent/protokollfører
5) Valg av protokollunderskrivere
6) Valg av tellekorps
7) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret 2025/2026

Se vedlegg 1.

Forslag til vedtak:
Årsrapporten for 2025 – 2026 godkjennes.

3. Behandle og godkjenne årsregnskap 2025

Se vedlegg 2.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2025 godkjennes.
Revisjonsrapport tas til etterretning.

4. Godtgjørelse/honorar til styret

Styret har budsjettert med økt styrehonorar i fht. foregående år (kr 250.000.-), og foreslår kr 500.000.- som styrehonorar for perioden 2025/2026. Varamedlemmer foreslås å honoreres med kr 800,- pr. møte som de har deltatt på.

Forslag til vedtak:
Et samlet styrehonorar på kr 500.000.- til styremedlemmene og et honorar til hvert varamedlem på kr 800 pr. møte som de har deltatt på, godkjennes.

5. Saker fra styret

1. **Varmepumpe**
   Viser til sak som var oppe på foregående generalforsamling. Dessverre har det ikke lykkes å innhente tilbud som er økonomisk forsvarlig i forhold til forsvarlig nedbetaling av slikt anlegg. Tilbudene (2 stk) har variert mellom 1,6 til 2,6 millioner kroner, til tross for at 8 stk tilbydere har vært forespurt. Styret vil derfor fortsette å undersøke markedet.

2. **Varmesentral**
   Viser til sak som var oppe på foregående generalforsamling. Det har ikke lykkes styret å terminere avtalen mhp. eierskap i varmesentral. Styret har

oppnådd en avtale der begge parter terminerer alt arbeid mellom partene mhp varmeregnskap. For sistnevnte har HSB mottatt et oppgjør på kr 100.000.- fra Lønborg borettslag.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at videre arbeid mhp varmesentral med Lønborg borettslag kan stoppes til eventuelt nye opplysninger i saken kommer frem - JA/NEI.

3. **Daglig leder kan ansettes på åremål**
Viser til sak som var oppe på foregående generalforsamling. Styret har kun oppnådd interesse for forslaget fra Lønborg borettslag. Styret HSB og Lønborg borettslag har vurdert at det ikke er tilstrekkelig til å gå videre med forslaget. Styret i HSB går derfor ikke videre med forslaget.

4. **Inntak strøm HSB**
I forbindelse med kuldeperioden vinter 2026 ble det målt belastningen på hovedsikring til HSB pga hovedsikring som slo ut. Når hovedsikring slår ut, stopper blant annet heisene der de står på det tidspunktet. Muligens mellom etasjene. Det ble da avdekket en overbelastning. Styret stengte da lading for el bil og varmekabler. Kost for å øke inntaket til HSB er anslått til 1.500.000.- av BKK og elektriker. Av denne summen utgjør ca 1.000.000.- graving i forbindelse med legging av ny kabel.

Styret anser at det er 2 stk muligheter:

1. Bestille det foreslåtte arbeidet.

2. Alternativ løsning. Styret følger opp overfor BKK og kommunen. Skal det gjøres tilsvarende gravearbeid i området, vil kost bli vesentlig lavere. Styret innhenter da oppdatert kost estimat som eventuelt blir godkjent på ekstraordinær generalforsamling

Konsekvenser av alternativ løsning:

Ved neste kuldeperiode under ca 5 minus og kaldere, er det for høy belastning på inntak strøm.
Ved neste kuldeperiode under ca 5 minus vil radiatorvarmen muligens ikke gi mer enn ca 21-22 grader innetemperatur i den enkelte leilighet.
Lading for el bil og alle varmekabler utvendig stenges.
1 stk personheis stenges.
Lufting av hovedsikring etableres.
1 til 2 stk av 4 stk varmtvannberedere stenges. Forsøk på slik stegning har vært forsøkt. I praksis er det ikke merkbart i den enkelte leilighet.
Ovennevnte tiltak gjøres for å unngå at hovedsikring slår ut. Slår hovedsikring ut, stopper heiser og alle leilighetene mister strømmen.
Styret er ikke kjent med at BKK eller kommune planlegger gravearbeid i området pr i dag.

Styret anbefaler alternativ løsning.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner at foreslått arbeid kan bestilles - JA/NEI.
2. Generalforsamlingen godkjenner alternativ løsning - JA/NEI.

5. Opprusting av inngangspartiet

Styret har innhentet tilbud på kr 1.064.375.- inkl mva for fjerning av nåværende belegningsstein, legge tett betong, skifer limes på, lage blomsterbed langs mur som dekkes med skifer, og det plantes.
Arbeidet vil medføre redusert fuktbelastning på betongkonstruksjonen til HSB og redusere behov for fremtidig vedlikehold. Arbeidet vil også redusere behov for fremtidig årlig vedlikehold, samt bedre utseendet av inngangspartiet. Styret anbefaler derfor at dette arbeidet utføres i 2026.

Dessverre er det kun kommet inn 1 stk pris så langt, styret forventer flere tilbud og at pris muligens synker 10-20% før bestilling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at arbeidet kan bestilles - JA/NEI.

6. Tilstandsvurdering

Styret har foretatt tilstandsvurdering av alle leilighetene, bortsett fra noen få tilfeller der det ikke har vært mulig å oppnå kontakt. Tilstandsvurdering har delvis dekket områder som tilhører den enkelte beboer sitt ansvar og ikke HSB, ref vedtektene. Styret har gjennomgått alle funn og foreslår at følgende utbedres:

1. Noen svake radiatorer utbedres og 1 stk kommende lekkasje (dette arbeidet blir uansett gjennomført).
2. En god del løse utvendige nedløpsrør festes (ingen alvorlig løse).
3. En del balkongdører justeres og smøres, samt noen tilfeller av tilhørende vindu.
4. Noen ringeklokker på svalgang utbedres/skiftes.
5. En del dører på sikringskap svalgang løsner. Alle løse skiftes og styret vurderer kost mhp å skifte samtlige sikringskap dører.
6. En del vinduer soverom justeres og smøres.

Styret har innhentet noen priser for ovennevnte og estimerer at arbeidene kan utføres for omtrent 300.000.-

Skal alle 70 stk sikringskap dører skiftes, vil pris øke med ytterligere 150.000.- Styret planlegger derfor å kjøpe inn noen dører ekstra. Slik at dører skiftes etterhvert som de løsner eller hengsel ødelegges.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at arbeidet til ca. 300.000.- kan bestilles - JA/NEI.

7. Disponering av beløp fra salg vaktmesterleilighet

Vaktmesterleilighet ble solgt for 3,050.000.- Styret foreslår å benytte 50% til å kompensere for 0% økning i husleie i år. I tillegg planlegges å benytte 50% til nedbetaling av lån. Sistnevnte avhenger av hva denne generalforsamlingen beslutter. Beslutter denne generalforsamlingen å benytte mer midler enn styret antar i dag. Avventes det med å betale ned på lån til en ser at det er tilstrekkelig med midler til at avdragene for 2026 betales som planlagt.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at beløp kan benyttes slik styret foreslår - JA/NEI.

8. Aimar Carlsen
Som kjent for noen av dere, vil Aimar tre tilbake mhp stell av inngangspartiet og uteområdene til HSB fra vår 2026. Styret foreslår i den forbindelse å tildele Aimar en godgjørelse på kr 20.000.-

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at godgjørelse kan utbetales - JA/NEI.

9. Vedtektsendringer vedtatt på foregående generalforsamling.
Viser til sak som var oppe på foregående generalforsamling.Oppdaterte vedtekter ihht vedtak på foregående generalforsamling er vedlagt denne innkallingen (*vedlegg 3*).

6. Innkommende saker

Det var ikke registrert innmeldte saker fra andelseierne innen fristen 31.03.2026.

7. Valg av medlemmer til valgkomité

8. Valg av nye styremedlemmer

1. Ett styremedlem for to år (Caroline er på valg)
2. To varamedlemmer for ett år (etter Øyvind Setnes & Aimar Carlsen)

Se vedlagt innstilling (*vedlegg 5*) fra valgkomitéen.

Andelseierne bes ta vare på årsrapport og årsregnskap frem til neste generalforsamling. I forbindelse med salg, refinansiering eller lignende vil långiverne normalt kreve dette fremlagt.

Samtlige vedlegg:

1) **Årsrapport fra styret for 2025-2026**
2) **Årsregnskap og revisjonsrapport for 2025**
3) **Vedtekter oppdatert pr 03.09.2025**
4) **Innstilling fra valgkomitéen**
5) **Innkalling til beboermøte i HSB**

Inge Sørebø	**Kristoffer Vestbøstad**	**Caroline Stordal**
Styreleder	**Styremedlem**	**Styremedlem**

Bergen 10 mai 2026

VEDLEGG 1: Årsrapport fra styret for 2025-2026

Årsrapport fra styret i Hellen Sentrum Borettslag for 2025 / 2026

Styrets sammensetning

Styreleder:	Inge Sørebø
Styremedlem:	Kristoffer Vestbøstad
Styremedlem:	Caroline Stordal
Varamedlemmer:	Øyvind Stenes
	AimarCarlsen

Møtevirksomhet og generell informasjon

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 stk (+ 1 stk 7 mai 2026) styremøter. Det er behandlet 255 stk større eller mindre protokollerte saker fra mai 2025 – mai 2026.

Hvilke saker som har vært behandlet

1. Oppfølging av henvendelser fra andelseiere til styret, inkludert formidling av salg av andeler, oppdatert ringetablå og skilt til postkasser, samt løpende kommunikasjon med BOB, SFTY (brannalarm) og med First Security Group AS (ringeapparater).
2. Gjennomført og fullført salg av vaktmesterleilighet
3. Bestilt rørleggerservice på radiatorer som ikke har virket tilfredsstillende. De funksjonsfeil som ble funnet i 2023/2024, skyldtes at ventil på radiatorer satt seg fast. Disse feilene forekom også i 2024/2025, men i mindre grad enn i 2023/2024. Disse feilene har vært hyppig i 2025/2026.Styret planlegger derfor tiltak i høst 2026 for å redusere problemet for vinter 2026/2027.
4. HSB har fortsatt å dekke defekte vannstoppere under kjøkkenbenkene. Det er forventet at vannstoppere vil fortsette å bryte sammen ved strømbrudd og lignende.
5. Videreført avtale med Scan Heis AS om tilsyn av heisene og oppretting av avvik. Norsk Heiskontroll AS utfører uavhengig, periodisk sikkerhetskontroll av heis og løfteinnretninger hvert annet år i henhold til Plan- og bygningsloven (sist utført i juni 2024).
6. Inngått ny avtale med Vestbo mhp. brøyting, snømåking og strøing
7. Utlyst og administrert ledige garasjeplasser (andel som betalte feilt beløp er korrigert).
8. Formidlet skattemeldingsskriv fra BOB og fra Skatteetaten til andelseiere Mars 2026.
9. Sendt ut signert protokoll fra forrige generalforsamling i 2025 og gjennomført forberedelser til årets generalforsamling 2026.

10. Utarbeidet 10 årig langtidsbudsjett med BOB (pr 150426):

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**0,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**
Andel felleskostnader	5 229 332	5 438 505	5 656 045	5 882 287	6 117 579	6 362 282	6 616 773	6 881 444	7 156 702	7 442 970
TV og internett	407 568	416 943	426 533	436 344	446 381	456 649	467 152	477 898	488 891	500 000
Utleie garasjeplass	178 500	185 320	192 400	199 750	207 380	215 300	223 520	232 060	240 930	250 000
Utleie av lokaler	2 109 256	2 161 987	2 216 037	2 271 438	2 328 224	2 386 430	2 446 090	2 507 243	2 569 924	2 634 172
Andre inntekter (altaner, el-bil, vaskeri, strøm)	1 125 500	1 125 500	1 125 500	1 125 500	1 125 500	1 125 500	1 125 500	1 125 500	1 125 500	1 125 500
Salg av vaktmesterleilighet	3 050 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Låneopptak	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter	12 100 156	9 328 256	9 616 516	9 915 319	10 225 064	10 546 161	10 879 036	11 224 145	11 581 947	11 952 642
Lønnskostnader	610 000	634 400	659 776	686 167	713 614	742 158	771 845	802 718	834 827	868 220
Driftskostnader	1 158 200	1 204 528	1 252 709	1 302 817	1 354 930	1 409 127	1 465 492	1 524 112	1 585 077	1 648 480
Komm.avg./eiend.skatt	1 160 000	1 270 000	1 390 000	1 500 000	1 650 000	1 800 000	1 980 000	2 090 000	2 280 000	2 381 600
Vedlikehold og drift	2 314 568	1 300 000	1 354 000	1 410 000	1 469 000	1 530 000	1 594 000	1 660 000	1 729 000	1 800 000
Rehab./invest.	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter lån	2 481 523	2 348 692	2 262 605	2 172 614	2 078 540	1 980 195	1 877 385	1 769 903	1 657 535	1 540 056
Avdrag lån	2 837 157	1 919 988	2 006 075	2 096 066	2 190 140	2 288 485	2 391 295	2 498 777	2 611 145	2 728 624
Sum kostnader	10 561 448	8 677 608	8 925 165	9 167 665	9 456 224	9 749 966	10 080 017	10 345 511	10 707 584	10 966 980
Endring disp.midler	1 538 708	650 648	691 350	747 655	768 840	796 195	799 018	878 634	874 363	985 662
Disp.midler 1/1	1 225 471	2 764 179	3 414 827	4 106 177	4 853 832	5 622 672	6 418 867	7 217 885	8 096 519	8 970 882
Disp.midler 31/12	**2 764 179**	**3 414 827**	**4 106 177**	**4 853 832**	**5 622 672**	**6 418 867**	**7 217 885**	**8 096 519**	**8 970 882**	**9 956 544**
Gjsn. felleskostnader	**5 810**	**6 043**	**6 284**	**6 536**	**6 797**	**7 069**	**7 352**	**7 646**	**7 952**	**8 270**
Økning i kr.	0	232	242	251	261	272	283	294	306	318

Ovennevnte budsjett er basert på dagens situasjon og det vedlikehold som har vært utført de siste årene.

Pr i dag (mars 2026) er mye av større vedlikehold utført, bortsett fra hva denne innkallingen beskriver. Styret anser derfor ovennevnte budsjett som realistisk pr i dag og med det styret kjenner til i dag. Styret ser derfor ikke noen grunn i dag til å bygge opp en slik økning i disponible midler som budsjettet ligger opp til. Med de kostnadene denne innkallingen ligger opp til og dette budsjettet estimerer, bør derfor årlig felleskostnadanøkning ligge i området 3,00 % +/- 0,50 %

Hvilke oppgaver/vedlikeholdsarbeider som har vært utført i perioden:

1. Malt innvendig deler av garasjeområdet på dugnad. Malt trapperom.
   Ytterdører til leiligheter i hovedblokken, renne foran forannevnte dører, inngangspartiet og utvendig ved vareheis ble påbegynt 4 mai 2026.
2. Tilnærmet fullført digitalisering av alt styrearbeid
3. Assa Abloy AS har vedlikeholdt og deler på port til garasje ved flere driftsstans.
4. Scan Heis AS har utbedret vareheisen og personheis en rekke ganger og senest skiftet frekvensomformer.
5. Administrert parkeringsbevis
6. Reforhandlet avtale med SFTY

7. Terminert avtale med Pelias
8. Gjennomgått alle eldre avtaler
9. Undersøkt markedet mhp portstyring, da dagens system er 2G, som utgår i 2027.
10. Innenhet dokumentasjon på arbeidene som ble utført av Grevstad&Tvedt (Arkiv fra tidligere styrer er svært mangelfull).
11. Bergen Nord Låsservice AS har satt på en rekke dørpumper på en del av dørene til personheisene.

    Når dørene ikke lenger går igjen må styret bli varslet slik at vi kan få satt på dørpumper.

12. Kvassheim Elektro AS har utbedret jordfeil og lagt om belastningene i tilbygget slik at en unngår at sikringene slår ut.
13. Kvassheim Elektro AS har gjennomført strømmåling på hovedinntak.
14. Lekkasjer i fyrromet har vært utbedret.
15. Feil på varmekolbe varmtvannsbereder har vært utbedret.
16. Feil på sikkerhetsventiler har vært utbedret.
17. Opprydding etter mange års rot ved inngang heisrom.
18. Kjøpt og levert ut filtre til avtrekksvifter på kjøkken hos alle andelseiere
19. Under dugnad den 2026 ble uteområdet og garasjeanlegget ryddet, og boss ble levert i containere. Brannslukkere i fellesområdet “ristet”. Dreneringsgrøft i lien bak bygget ble rensket.
20. Overført leiekontrakt fra Norsk butikkdrift AS til Coop Hordaland SA
21. Videreutviklet samarbeidet med eksterne leietagere. Borettslaget har to eksterne leietagere, nemlig Coop Extra (under Norsk Butikkdrift AS) og Fotterapi og sykepleietjenester AS. Butikken rydder grundig hver mandag utenfor inngangen, deretter fjerner de boss sporadisk gjennom uken.

Økonomi forbedring styret har oppnådd

1. **Stopp av avtale brenselregnskap med Lønborg borettslag fjerner årlig kost "andel felles drift" og "varmetap", noe som utgjør 146.193.- for 2024**
2. **Div vedlikehold oppgaver utført av styret. Sikret drenering tak butikk, justering og styring felles varmekabler, fjernet boss fra fellesområder og service på deler av fyrrommet. Årlig samlet besparelse ca 40.000.-**
3. **Reforhandlet avtale med brannvarsling SFTY, årlig besparelse 29.407.-**
4. **Terminert avtale med skadedyrselskap Pelias (siden butikk har tilsvarende avtale) - årlig besparelse 8.600.-**

Hvilke oppgaver/vedlikeholdsarbeider er under planlegging for 2026-2027

For disse oppgavene innhenter styret vanligvis minst tre tilbud i hht. forespørsel. Erfaringer og pris vektlegges ved valg av entreprenør. Kostnadene dekkes over investerings-/ driftsbudsjettet. Det er altså ikke vurdert noen ekstraordinær innbetaling fra andelseierne for disse oppgavene.

1) Bestille stell av uteområder hver 14 dag. 1 års avtale (pr nå er det innhentet tilbud i område 60-120.000.- eks mva pr år).
2) Gjennomgang all lån mhp reforhandling av betingelser.
3) Asfaltere div områder som har skader (mulig arbeidet blir gjort før GF). Estimert kost er 30.000.- kr
4) Sikre område der det er fare for fallende is. Estimert kost er 30.000.- kr
5) Merke opp utvendig parkeringsplass og områder det ikke skal parkeres på.
6) Etablere utstyr som forenkler spyling av fellesområder
7) Vurdere tilbydere og bestille vintervedlikehold for periode vinter 2026/2027.
8) Skifte ut vaskemaskin i fellesvaskeriet, med ca. kostnad kr 30-50.000.- når behovet oppstår.
9) Montere avfukter i bodområde med høy fuktighet. Estimert kost er 40.000.- kr
10) Etablere lufting/avfukter av bod under trapp i tilbygget. Estimert kost er 40.000.- kr
11) Utføre div malerarbeid slik at kvalitet på bygningsmasse beholdes som i dag.
12) Utføre div utvendig vask på deler av blokk og tilbygg.
13) Undersøke markedet mhp kost varmepumpe som supplement til elektrokjel. Blir gunstig kost funnet, fremmes sak for generalforsamlingen.

14) Undersøke muligheten for oppgradering av strømforsyning til bygget. Blir gunstig kost funnet, fremmes sak for generalforsamlingen.
15) Utføre service på anlegg (trykkøkning vann, beredere og varmekjel radiatorer) i fyrrommet. Estimert kost er 30.000.- kr
16) Utbedre radiatorer som er tett. Estimert kost er 45.000.- kr
17) Gjennomgang og kontroll av Extra butikk sin leieavtale (I 2025 hadde HSB 2.045.385.- i inntekt fra utleie av lokalene)
18) Telia avtale mhp kabel boks må eventuelt termineres innen 311026. Styret planlegger å undersøke markedet mhp alternativer og bedre betingelser fra Telia.

    Dagens avtale med Telia:

    1. **Avtaleoppstart**: 01.02.2022
    2. **Avtaleperiode**: 60 måneder
    3. **Avtale utgår**: 01.02.2027
    4. **Oppsigelsesfrist**: 31.10.2026 for å tre ut av avtalen fra 01.02.2027

Andre tema av interesse:

1. Gjennomført årlig brannøvelse i samarbeid med SFTY AS
2. Bevart andelseiere på en lang rekke mail, telefoner og skriv.
3. Bestille filter og gi hjelp til beboere som trenger hjelp til filterskifte

Solgte andeler 2025-2026

Treroms 8B solgt for 3.800.000.- april 2026

Treroms 1B solgt for 3.050.000.- mars 2026

Toroms 6D solgt for 3.300.000.- januar 2026

Toroms 9D solgt for 2.990.000.- november 2025

Takk

Styret vil herved rette en takk til valgkomitéen, Kristine P. Fjeld (BOB kontakt som sluttet 300426 (ny kontakt er Øivind Thorstensen) og til generalforsamlingens møteleder Helge Botnen.

Styret vil også rette en stor takk til andelseier Aimar Carlsen for hans innsats med å kjøpe planter og stelle uteområdet. Dette arbeidet bidrar til vår felles trivsel.

Inge Sørebø	Kristoffer Vestbøstad	Caroline Stordal
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

VEDLEGG 2: Årsregnskap og revisjonsrapport for 2025

Hellen Sentrum Borettslag

2025

Resultatregnskap 2025

Hellen Sentrum Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	8 723 917	8 519 417	8 759 635	8 364 785
Andre inntekter	3	258 805	236 324	239 100	3 246 600
Sum inntekter		**8 982 722**	**8 755 741**	**8 998 735**	**11 611 385**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	33 208	119 851	55 000	10 000
Dugnad		20 000	5 000	0	30 000
Styrehonorar	5	259 600	264 400	308 000	500 000
Arbeidsgiveravgift		55 318	61 498	48 000	70 000
Avskrivninger	6	20 402	20 402	20 402	20 402
Andre kostnader fellesanlegg		-47 534	337 406	64 000	0
Felles strøm og varme		712 487	442 442	400 000	615 000
Festeavgift/tomteleie		79 257	79 257	80 000	80 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 050 024	935 706	1 030 000	1 160 000
Andre driftskostnader	7	1 221 152	1 591 362	1 398 668	1 143 568
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	876 039	34 772	520 000	45 000
Vedlikehold	9	1 478 282	1 479 998	1 226 000	1 126 000
Forretningsførsel		229 948	219 368	217 000	239 000
Revisjonshonorar		31 131	33 579	35 500	19 200
Andre konsulenthonorarer		158 922	98 785	15 000	15 000
Forsikring		169 052	152 983	169 000	190 000
Sum driftskostnader		**6 347 289**	**5 876 809**	**5 586 570**	**5 263 170**
Driftsresultat		**2 635 432**	**2 878 932**	**3 412 165**	**6 348 215**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		83 508	103 077	50 000	50 000
Andre renteinntekter		106	1 539	0	0
Sum finansinntekter		**83 614**	**104 616**	**50 000**	**50 000**
Rentekostnader lån		2 625 033	2 686 012	2 619 000	2 505 300
Andre rentekostnader		0	734	0	0
Sum finanskostnader		**2 625 033**	**2 686 746**	**2 619 000**	**2 505 300**
Resultat av finansposter		**-2 541 419**	**-2 582 130**	**-2 569 000**	**-2 455 300**
Resultat		**94 013**	**296 802**	**843 165**	**3 892 915**
Til/fra udekket tap		94 013	296 802	0	0
Sum disponeringer		94 013	296 802	0	0

Balanse pr. 31.12.2025

Hellen Sentrum Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	20 979 419	20 979 419
Andre driftsmidler	6	35 251	55 653
Sum varige driftsmidler		**21 014 669**	**21 035 072**
Sum anleggsmidler		**21 014 669**	**21 035 072**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		335 334	282 038
Andre fordringer		80 027	19 271
Sum fordringer		**415 361**	**301 309**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 984 631	1 297 249
Skattetrekk		3 300	5 500
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 987 931**	**1 302 749**
Sum omløpsmidler		**2 403 292**	**1 604 058**
SUM EIENDELER		**23 417 961**	**22 639 129**

Balanse pr. 31.12.2025

Hellen Sentrum Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		**7 200**	**7 200**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-33 865 639	-33 959 652
Sum opptjent egenkapital		**-33 865 639**	**-33 959 652**
SUM EGENKAPITAL	**12**	**-33 858 439**	**-33 952 452**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	52 819 602	52 047 071
Borettsinnskudd	11	3 278 977	3 278 977
Sum langsiktig gjeld		**56 098 579**	**55 326 048**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		78 792	43 830
Leverandørgjeld		632 458	629 210
Skyldige off. myndigheter		120 443	123 223
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		250 000	265 531
Annen kortsiktig gjeld		96 128	203 740
Sum kortsiktig gjeld		**1 177 821**	**1 265 533**
SUM GJELD		**57 276 400**	**56 591 581**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 417 961**	**22 639 129**

Bergen,
Styret for Hellen Sentrum Borettslag

Inge Sørebø	Kristoffer Vestbøstad	Caroline Steffanie Auestad Stordal
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	5 230 248	5 086 019	5 229 332	5 229 332
3804	Utleie garasjeplasser	161 320	112 870	170 000	178 500
3806	Utleie av lokaler i Hellen Sentrum Brl	2 045 376	1 993 728	2 045 385	2 045 385
3814	Brenselsinntekter	375 648	430 060	375 000	0
3816	TV/Internett	407 325	392 740	407 568	407 568
3830	Altaner	504 000	504 000	532 350	504 000
Sum felleskostnader		**8 723 917**	**8 519 417**	**8 759 635**	**8 364 785**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	9 018	176	0	5 000
3849	Diverse inntekter	138 787	226 358	226 700	230 800
3855	Vaskeripenger	5 400	7 910	10 000	10 000
3885	Andre inntekter	105 600	1 880	2 400	3 000 800
Sum andre inntekter		**258 805**	**236 324**	**239 100**	**3 246 600**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,01

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	259 600	264 400	308 000	500 000
Sum styrehonorar		**259 600**	**264 400**	**308 000**	**500 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Bossug	Miljøstasjon	Datautstyr	Infrastruktur el-bil (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	569 836	29 040	18 631	102 011
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	569 836	29 040	18 631	102 011
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	20 402
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	569 836	29 040	18 631	66 760
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	35 250
Anskaffelsesår	2007	2011	2018	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	0	313	1 000	1 000
5920	Yrkesskadeforsikring	780	799	100	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	534	10 098	5 000	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	90	0	0
6300	Møtekostnader	1 000	0	0	0
6325	Renovasjon Boligselskap	10 646	19 290	5 000	5 000
6326	Snømåking og salting	67 546	79 609	60 000	60 000
6335	Containerleie/ -tømming	11 021	19 728	10 000	10 000
6336	HMS	0	8 333	0	0
6360	Renhold og matteleie	205 513	177 081	160 000	160 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	0	5 000	0
6370	Garasjer	9 087	2 625	250 000	20 000
6372	Heis	84 943	512 857	200 000	75 000
6374	Ventilasjon	38 119	42 230	35 000	35 000
6375	TV/Internett	417 261	407 568	407 568	407 568
6376	Vaktmestertjenester	95 966	17 484	0	100 000
6377	Vakthold	968	0	0	10 000
6390	Andre driftskostnader	0	279	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	150 295	159 721	170 000	170 000
6395	Andre leiekostnader	97 104	95 558	80 000	80 000
6630	Egenandel ved skade	12 000	20 000	0	0
6800	Kontorkostnader	0	6 284	10 000	5 000
6845	Kopiering	4 004	5 285	0	5 000
6860	Kursutgifter	1 000	0	0	0
6900	Telefonutgifter	1 870	1 145	0	0
6940	Porto	0	567	0	0
7740	Øreavrunding	-2	-9	0	0
7770	Bankgebyr	9	26	0	0
7779	Andre gebyr	11 467	1 945	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	578	0	0
7790	Andre kostnader	0	1 680	0	0
Sum driftskostnader		**1 221 152**	**1 591 362**	**1 398 668**	**1 143 568**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	6 786	3 497	0	5 000
6502	Brannvernutstyr	0	0	10 000	5 000
6503	Annet driftsmateriell	5 438	7 152	10 000	5 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	851 156	7 787	500 000	25 000
6510	Verktøy og redskap	6 375	0	0	5 000
6540	Inventar	87	8 836	0	0
6553	Abonnement og lisenser	6 196	7 501	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**876 039**	**34 772**	**520 000**	**45 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	10 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	95 665	463 680	300 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	841 790	403 067	375 000	25 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	263 326	179 992	300 000	400 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	17 375	10 913	75 000	75 000
6606	Vedlikehold heis	53 752	0	80 000	25 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	2 794	2 719	16 000	16 000
6608	Vedlikehold garasjer	11 850	276 350	25 000	0
6614	Vedlikehold maling	92 020	59 406	10 000	400 000
6615	Vedlikehold låssystemer	46 493	34 070	0	0
6616	Vedlikehold tak	53 219	24 991	20 000	20 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	10 000	10 000
6634	HMS og brannvernkostnader	0	24 811	5 000	5 000
Sum vedlikehold		**1 478 282**	**1 479 998**	**1 226 000**	**1 126 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	20 979 418
Anskaffelseskost pr.31.12	20 979 418
Bokført verdi pr.31.12	20 979 418
Anskaffelsesår	1959

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	56 098 579	55 326 048
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	20 979 419	20 979 419

Note 12 - Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum Egenkapital
IB EK	7 200	-33 959 652	-33 952 452
Årets resultat		94 013	94 013
UB EK	**7 200**	**-33 865 639**	**-33 858 439**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det midlertidig ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2009	17 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 627 682	
Nedbetalt i år	522 223	
Lånesaldo 31.12		9 850 095
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2039		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2009	17 689 281	
Nedbetalt tidligere	7 884 167	
Nedbetalt i år	493 665	
Lånesaldo 31.12		9 311 449
Beregnet innfrielsesdato: 23.07.2039		
Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.25: 5,30%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2024	32 540 000	
Nedbetalt tidligere	670 361	
Nedbetalt i år	31 869 639	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 14.01.2049		
Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 24 år		
Opprinnelig 2025	34 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	341 942	
Lånesaldo 31.12		33 658 058
Beregnet innfrielsesdato: 26.07.2049		
Sum langsiktig gjeld		**52 819 602**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 560 519

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13527207-1	28	155 579	4 356 212
	14	147 981	2 071 734
	28	116 283	3 255 924
	1	84 151	84 151
	1	82 067	82 067
Lån Husbanken 13527207-5	28	147 072	4 118 016
	14	139 888	1 958 432
	28	109 924	3 077 872
	1	79 549	79 549
	1	77 579	77 579
Lån Nordea Bank Norge Asa 6030.81.29198	28	531 620	14 885 360
	14	505 654	7 079 156
	28	397 342	11 125 576
	1	287 546	287 546
	1	280 424	280 424

Note 14 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**338 524**	**-351 300**
Periodens resultat	94 013	296 802
Årets avskrivninger	20 402	20 402
Opptak lån	34 000 000	32 540 000
Avdrag lån	-33 227 469	-32 167 380
Endring i disponible midler	**886 946**	**689 824**
Disponible midler 31.12.	**1 225 471**	**338 524**

Note 15 - Skattekostnad

	2025	2024
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat	0	0
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	**0**	**0**
Skattepliktig inntekt		
Ordinært resultat før skatt	94 013	296 802
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	7 292	4 014
Anvendelse av fremførbart underskudd	-101 305	-300 816
Skattepliktig resultat	**0**	**0**
Årets betalbare skatt	**0**	**0**
Årets betalbare skatt	0	0
Betalbar skatt	0	0
Årets skattekostnad	**0**	**0**

Midlertidige forskjeller	**2025**	**2024**	**Endring**
Driftsmidler	-17 190	-9 898	7 292
Avsetninger mv	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt/ utsatt skattefordel	**-17 190**	**-9 898**	**7 292**

Akkumulert fremførbart underskudd	- 39 216 012	- 39 317 317
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	- 39 233 201	- 39 327 215
Utsatt skatt/skattefordel 22% utgjør	**0**	**0**

I samsvar med God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

12-0714 - Årsop...

Name	Date
Stordal, Caroline Steffanie Auestad	2026-04-27

Identification

Stordal, Caroline Steffanie Auestad

Name	Date
Sørebø, Inge	2026-05-03

Identification

Sørebø, Inge

Name	Date
Vestbøstad, Kristoffer	2026-05-06

Identification

Vestbøstad, Kristoffer

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hellen Sentrum Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Molde, Stavanger, Trondheim, Tynset

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid:no:no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-07 13:55:20 UTC

QES

bankID

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

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

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

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

VEDLEGG 3: Vedtekter oppdatert pr 03.09.2025

Vedtekter oppdatert ihht vedtak på generalforsamling 2025

Vedtekter

For Hellen Sentrum Borettslag org. nr. 948 882 272.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling (stiftelsesdato) den 20. juni 1959, endret på generalforsamling den 5. januar 1978, 23. februar 1981, 31. mars 1993, 23. april 1996, 3. mai 2001, 9. juni 2005, 8. juni 2010 og 21.05.2025 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.03 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser **4**
1-1 Formål 4
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold 4
2. Andeler og andelseiere **5**
2-1 Andeler og andelseiere 5
2-2 Sameie i andel 5
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier 5
2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen 6
3. Forkjøpsrett **6**
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett 6
3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende 7
3-3 Nærmere om forkjøpsretten 7
4. Borett og bruksoverlating **7**
4-1 Boretten 7
4-2 Bruksoverlating 8
5. Vedlikehold **9**
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt 9
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt 10
6. Pålegg om salg og fravikelse **11**
6-1 Mislighold 11
6-2 Pålegg om salg 12
6-3 Fravikelse 12

7. Felleskostnader og pantesikkerhet **12**
7-1 Felleskostnader 12
7-2 Borettslagets pantesikkerhet 12
8. Styret og dets vedtak **13**
8-1 Styret 13
8-2 Styrets oppgaver 13
8-3 Styrets vedtak 13
8-4 Representasjon og fullmakt 14
8-5 Godtgjørelse/honorar til styret 14
9. Generalforsamlingen **14**
9-1 Myndighet 14
9-2 Tidspunkt for generalforsamling 14
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 14
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 15
9-5 Møteledelse og protokoll 15
9-6 Stemmerett og fullmakt 15
9-7 Vedtak på generalforsamlingen 15
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern **16**
10-1 Inhabilitet 16
10-2 Taushetsplikt 16
10-3 Mindretallsvern 16
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene **17**
11-1 Vedtektsendringer 17
11-2 Forholdet til borettslovene 17
12. Dugnadsarbeid og parkering **17**
12-1 Dugnad 17
12-2 Parkering 17
13. AirBnB og utleie **18**
13-1 Korttidsutleie 18

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hellen Sentrum borettslag (HSB) 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. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(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 sameierne 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Når laget avhender en andel etter reglene i Lov om burettslag, har de øvrige andelseiere i laget forkjøpsrett. Følgende har forkjøpsrett når en andel overdras og rett til å overta andelen etter skjønn dersom den på annen måte overføres andre:

1. Borettslaget i egenskap av arbeidsgiver for å kunne skaffe seg en leilighet som kan benyttes til vaktmesterleilighet.

2. Andelseierne i borettslaget. Andelen som derved blir ledig omsettes av borettslaget.

3. Andelseiernes slektninger i rett- opp eller nedstigende linje.

(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 husstands fellesskapslovens § 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kungjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget. Andelseier som ønsker å gjøre forkjøpsrett gjeldende må underrette forretningsfører innen 8 dager.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

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, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. (8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

(10)

a. Ved oppussing av bad skal sluk skiftes.
b. Borettslaget utbetaler et tilskudd på kr. 5000,- ved fremleggelse av dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til våtromsnormen.
c. Ordningen trer i kraft fra 1. juni 2010.

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, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder

nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(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.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, j£ 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. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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 bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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 vedtaksfør 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

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Godtgjørelse/honorar til styret

Et samlet styrehonorar på 250.000kr til styremedlemmene og et honorar på 800kr pr møte som varamedlemmer har deltatt på (21.05.25)

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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som Ønskes behandlet Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(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.

(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

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer Eventuelt valg av revisor
- 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.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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.

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.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnad

Ikke noe i dag

12-2 Parkering

Borettslagets garasjeplasser og overbygde parkeringsplasser tildeles av styret til andelseiere som har søkt om plass, etter ansiennitet basert på botid i laget. De som får tildelt garasjeplass/overbygget parkeringsplass plikter å inngå leieavtale for plass med borettslaget.

Dersom en andelseier som har fått tildelt plass overdrar sin andel, faller leieretten til plassen vekk. Leieretten til plassen kan ikke overdras sammen med andelen.

Dersom en andelseier som har fått tildelt plass får godkjent bruksoverlating av sin leilighet, disponeres leieretten i bruksoverlatingsperioden av styret. I bruksoverlatingsperioden tildeles plassen midlertidig til den av andelseierne som har søkt om tildeling av plass og som har best ansiennitet.

13. AirBnB og utleie

13-1 Korttidsutleie

(1) Avdekkes og dokumenteres korttidsutleie utover det som er tillatt ifølge norsk lov, har styret plikt til innen 14 dager å starte prosess i hht. vedtekter §6-3 fravikes. Der vil styret kreve fravikelse fra bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 3, samt vedtekter §6-2 Pålegg om salg, i hht. borettslagsloven §5-22 første ledd.

(2) Videre er det ikke tillatt å sette opp nøkkelboks på borettslagets eiendom eller endre på dørlåser på borettslagets eiendom. Nøkkelbokser som Hellen Sentrum Borettslag ikke disponerer, blir fjernet. Gebyr for fjerning er for 2025 på kr 7.500. I tillegg vil kostnader for å tilbakestille området der nøkkelboksen var montert, belaste den boenheten som disponerte nøkkel i aktuell nøkkelboks. Videre vil ekstraordinær slitasje som følge av korttidsutleie, også bli belastet av den boenheten som gjennomførte kortidsutleie. (Vedtektsendring 21.05.25) (Settningsoppbygging redigert 02.09.25)

VEDLEGG 4: Innstilling fra valgkomitéen

Hei!

Styreleder og 1.styremedlem står ikke på valg nå.

Dersom styremedlem 2 ,Caroline Stordal ikke tar 2 nye år i styret, har Ivar Møgster sagt seg villig til å stille som styremedlem.

Øyvind Setnes stiller som vara til styret.

Det samme gjør Inez Zernick.

Kristin Bakken har sagt ja til å stille i valgkomiteen.

Jeg er bortreist når det skal være generalforsamling.Valgkomiteen pleier å bestå av 2 personer, og ser gjerne at dere spør forsamlingen om noen kan melde seg til det vervet.

Hvis HELT umulig, skal jeg påta meg oppgaven.

Mvh Hanne Hagen

VEDLEGG 5: Innkalling til beboermøte i HSB

Innkalling til møte med beboere i Hellen Sentrum Borettslag
Tid: etter generalforsamling 2026
Sted: Hellen Skole, Auditoriet

1. Orienteringssaker

Nabovarsel fra Helleveien 267 (nabo borettslag)mottatt i april 2026. Fasader skal isoleres og dører & vinduer skiftes.

Maling av garasjeområdet i kjeller er delvis fullført. Tak planlagt fullført når det er kontroll på fukt i området.

Alle spørsmål og kommentarer til selvangivelsen gjøres i beboermøte og ikke på generalforsamlingen.

Dessverre har styret mottatt informasjon vedrørende kast av boss. Det er fremmet påstand mellom andelseiere om at butikkens bosspann benyttes. I den forbindelse er kraftig språkbruk benyttet. Styret ber om at dette og lignende forhold blir tatt med styret og ikke med mistenkte andelseiere. Styret har undersøkt den aktuelle saken og påstanden stemte ikke.

Fortsatt er det noen få beboere som ikke har email adresse. For å redusere styrets arbeid ber vi om at de som fortsatt ikke har email adresse, skaffer seg dette.

Flere andelseiere med tildelt fast plass i innvendig garasje har mer enn 1 stk bil og parkerer regelmessig på HSB sin utvendige parkeringsplass med bil nr 2. Styret ber om at slik bruk opphører. Fortsetter slik bruk og det skaper utfordringer for de øvrige andelseiere, vil styret gjøre nødvendige tiltak.

2. Forslag til styrets arbeid fremover, utover dagens vedtak fra generalforsamlingen. Se vedlegg nr 1 i denne innkallingen.

3. Annet som andelseiere ønsker å ta opp?

Med vennlig hilsen Styret

Protokoll
Generalforsamling 2026
Hellen Sentrum Borettslag



HSB fra veien (*Foto: Google og Caroline*)

Innkalling til ordinær generalforsamling (GF) i Hellen Sentrum Borettslag (HSB)

Tid: tirsdag 26. mai 2026 kl. 17:30

Sted: Auditoriet til Hellen skole

KONSTITUERING:

① Inmatning GODKÄNT
② 32 STÄMMER (8 FULLMAKTER)

ÅRSRAPPORT 2025-2026
GENOMGÅTT.

Saker

3. Behandle og godkjenne årsregnskap 2025

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2025 godkjennes.
Revisjonsrapport tas til etterretning.

Vedtak :

GODKJENT

---

4. Godtgjørelse/honorar til styret

Styret har budsjettert med økt styrehonorar i fht. foregående år (kr 250.000.-), og foreslår kr 500.000.- som styrehonorar for perioden 2025/2026. Varamedlemmer foreslås å honoreres med kr 800,- pr. møte som de har deltatt på.

Forslag til vedtak:
Et samlet styrehonorar på kr 500.000.- til styremedlemmene og et honorar til hvert varamedlem på kr 800 pr. møte som de har deltatt på, godkjennes.

Vedtak :

400.000.- VEDTATT

---

5. Saker fra styret

1. **Varmepumpe**
   Viser til sak som var oppe på foregående generalforsamling. Dessverre har det ikke lykkes å innhente tilbud som er økonomisk forsvarlig i forhold til forsvarlig nedbetaling av slikt anlegg. Tilbudene (2 stk) har variert mellom 1,6 til 2,6 millioner kroner, til tross for at 8 stk tilbydere har vært forespurt. Styret vil derfor fortsette å undersøke markedet.

2. **Varmesentral**
   Viser til sak som var oppe på foregående generalforsamling. Det har ikke lykkes styret å terminere avtalen mhp. eierskap i varmesentral. Styret har oppnådd en avtale der begge parter terminerer alt arbeid mellom partene mhp varmeregnskap. For sistnevnte har HSB mottatt et oppgjør på kr 100.000.- fra Lønborg borettslag.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at videre arbeid mhp varmesentral med Lønborg borettslag kan stoppes til eventuelt nye opplysninger i saken kommer frem - JA/NEI.

Vedtak :

Avtale stoppes = Ja = INGEN VIDERE ARBEID

3. **Daglig leder kan ansettes på åremål**
Viser til sak som var oppe på foregående generalforsamling. Styret har kun oppnådd interesse for forslaget fra Lønborg borettslag. Styret HSB og Lønborg borettslag har vurdert at det ikke er tilstrekkelig til å gå videre med forslaget. Styret i HSB går derfor ikke videre med forslaget.

Vedtak :

INFO SAK

4. **Inntak strøm HSB**
I forbindelse med kuldeperioden vinter 2026 ble det målt belastningen på hovedsikring til HSB pga hovedsikring som slo ut. Når hovedsikring slår ut, stopper blant annet heisene der de står på det tidspunktet. Muligens mellom etasjene. Det ble da avdekket en overbelastning. Styret stengte da lading for el bil og varmekabler. Kost for å øke inntaket til HSB er anslått til 1.500.000.- av BKK og elektriker. Av denne summen utgjør ca 1.000.000.- graving i forbindelse med legging av ny kabel.

Styret anser at det er 2 stk muligheter:

1. Bestille det foreslåtte arbeidet.

2. Alternativ løsning. Styret følger opp overfor BKK og kommunen. Skal det gjøres tilsvarende gravearbeid i området, vil kost bli vesentlig lavere. Styret innhenter da oppdatert kost estimat som eventuelt blir godkjent på ekstraordinær generalforsamling

Konsekvenser av alternativ løsning:

Ved neste kuldeperiode under ca 5 minus og kaldere, er det for høy belastning på inntak strøm.
Ved neste kuldeperiode under ca 5 minus vil radiatorvarmen muligens ikke gi mer enn ca 21-22 grader innetemperatur i den enkelte leilighet.

Lading for el bil og alle varmekabler utvendig stenges.
1 stk personheis stenges.
Lufting av hovedsikring etableres.
1 til 2 stk av 4 stk varmtvannberedere stenges. Forsøk på slik stegning har vært forsøkt. I praksis er det ikke merkbart i den enkelte leilighet.
Ovennevnte tiltak gjøres for å unngå at hovedsikring slår ut. Slår hovedsikring ut, stopper heiser og alle leilighetene mister strømmen.
Styret er ikke kjent med at BKK eller kommune planlegger gravearbeid i området pr i dag.
Styret anbefaler alternativ løsning.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner at foreslått arbeid kan bestilles - JA/NEI.
2. Generalforsamlingen godkjenner alternativ løsning - JA/NEI.

Vedtak :

GF VALGTE Å AVVENTE MED ARBEIDET.

5. **Opprusting av inngangspartiet**

Styret har innhentet tilbud på kr 1.064.375.- inkl mva for fjerning av nåværende belegningsstein, legge tett betong, skifer limes på, lage blomsterbed langs mur som dekkes med skifer, og det plantes.
Arbeidet vil medføre redusert fuktbelastning på betongkonstruksjonen til HSB og redusere behov for fremtidig vedlikehold. Arbeidet vil også redusere behov for fremtidig årlig vedlikehold, samt bedre utseendet av inngangspartiet. Styret anbefaler derfor at dette arbeidet utføres i 2026.

Dessverre er det kun kommet inn 1 stk pris så langt, styret forventer flere tilbud og at pris muligens synker 10-20% før bestilling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at arbeidet kan bestilles - JA/NEI.

Vedtak :

GF VALGTE Å BESTILLE ARBEIDET

6. Tilstandsvurdering

Styret har foretatt tilstandsvurdering av alle leilighetene, bortsett fra noen få tilfeller der det ikke har vært mulig å oppnå kontakt. Tilstandsvurdering har delvis dekket områder som tilhører den enkelte beboer sitt ansvar og ikke HSB, ref vedtektene. Styret har gjennomgått alle funn og foreslår at følgende utbedres:

1. Noen svake radiatorer utbedres og 1 stk kommende lekkasje (dette arbeidet blir uansett gjennomført).
2. En god del løse utvendige nedløpsrør festes (ingen alvorlig løse).
3. En del balkongdører justeres og smøres, samt noen tilfeller av tilhørende vindu.
4. Noen ringeklokker på svalgang utbedres/skiftes.
5. En del dører på sikringskap svalgang løsner. Alle løse skiftes og styret vurderer kost mhp å skifte samtlige sikringskap dører.
6. En del vinduer soverom justeres og smøres.

Styret har innhentet noen priser for ovennevnte og estimerer at arbeidene kan utføres for omtrent 300.000.-

Skal alle 70 stk sikringskap dører skiftes, vil pris øke med ytterligere 150.000.- Styret planlegger derfor å kjøpe inn noen dører ekstra. Slik at dører skiftes etterhvert som de løsner eller hengsel ødelegges.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at arbeidet til ca. 300.000.- kan bestilles - JA/NEI.

Vedtak :

FORSLAG VEDTATT

---

7. Disponering av beløp fra salg vaktmesterleilighet

Vaktmesterleilighet ble solgt for 3,050.000.- Styret foreslår å benytte 50% til å kompensere for 0% økning i husleie i år. I tillegg planlegges å benytte 50% til nedbetaling av lån. Sistnevnte avhenger av hva denne generalforsamlingen beslutter. Beslutter denne generalforsamlingen å benytte mer midler enn styret antar i dag. Avventes det med å betale ned på lån til en ser at det er tilstrekkelig med midler til at avdragene for 2026 betales som planlagt.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at beløp kan benyttes slik styret foreslår - JA/NEI.

Vedtak :

LÅN IKKE UTBETALES

8. **Aimar Carlsen**
Som kjent for noen av dere, vil Aimar tre tilbake mhp stell av inngangspartiet og uteområdene til HSB fra vår 2026. Styret foreslår i den forbindelse å tildele Aimar en godgjørelse på kr 20.000.-

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at godgjørelse kan utbetales - JA/NEI.

Vedtak :

GODTGJØRELSE VEDTATT = JA

9. **Vedtektsendringer vedtatt på foregående generalforsamling.**
Viser til sak som var oppe på foregående generalforsamling.Oppdaterte vedtekter ihht vedtak på foregående generalforsamling er vedlagt denne innkallingen (*vedlegg 3*).

Vedtak :

NA

7. Valg av medlemmer til valgkomité

8. Valg av nye styremedlemmer

1. Ett styremedlem for to år (Caroline er på valg)
2. To varamedlemmer for ett år (etter Øyvind Setnes & Aimar Carlsen)

Se vedlagt innstilling (*vedlegg 5*) fra valgkomitéen.

Vedtak :

KRISTIN BAKKEN & HANNE HAGEN ER NIESTE VALGKOMITE.

CAROLINE STORDAL VALGT SOM STYREMEDLEM FOR 2 ÅR.

ØYVIND SETNES OG INEZ ZERNICK VALGT SOM VARA FOR 1 ÅR

Andre Saker som kom opp på GF:

Protokollfører	Protokollunderskriver	Protokollunderskriver	Møteleder

Bergen 26 mai 2026

Ref. 8/5-63

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

JNR.	MOTTATT
001122	24 APR 63
BERGEN HELSERÅD	

Til helserådets ordfører.

Herved meddeles at den av hr. Hellen Sentrum Boretslag v/arkt. Dogger og Djurhuus

under 8. august 19 61 anmeldte 15-etasjes betongbygning

er ferdig til innflytning. Helleveien nr. 263.

Man vil herved forespørre om det i bglvs. § 142, 4 foreskrevne samtykke til innflytning vil bli gitt.

Bergen den 24. april 1963.

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt

Jnr. 1122/63.

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

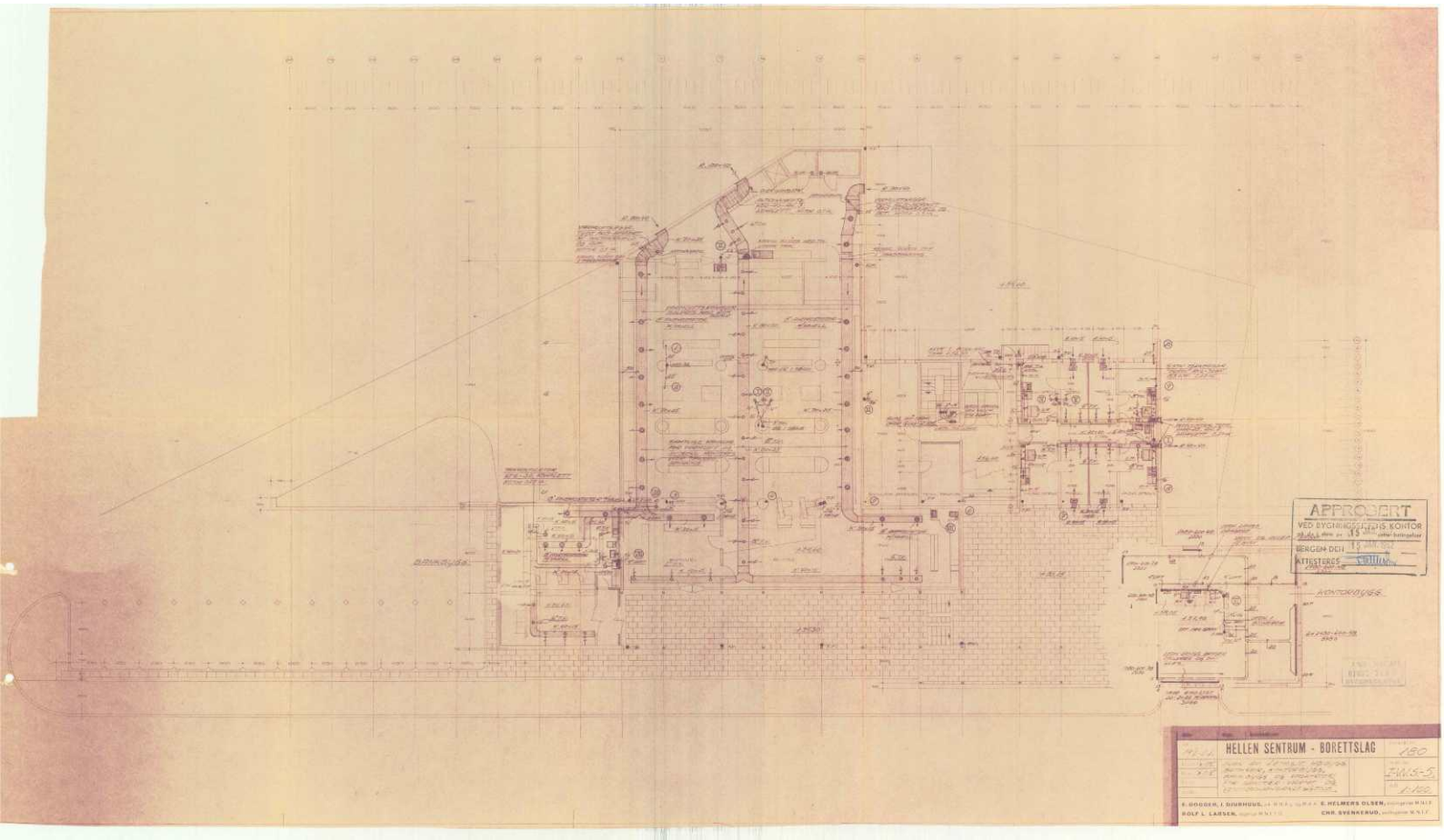
Eiendommen Helleveien nr. 263 er undersøkt.

Der kan ..... gis tillatelse til innflytning.

Bergen helseråd den 7. mai 1963.

ordfører.

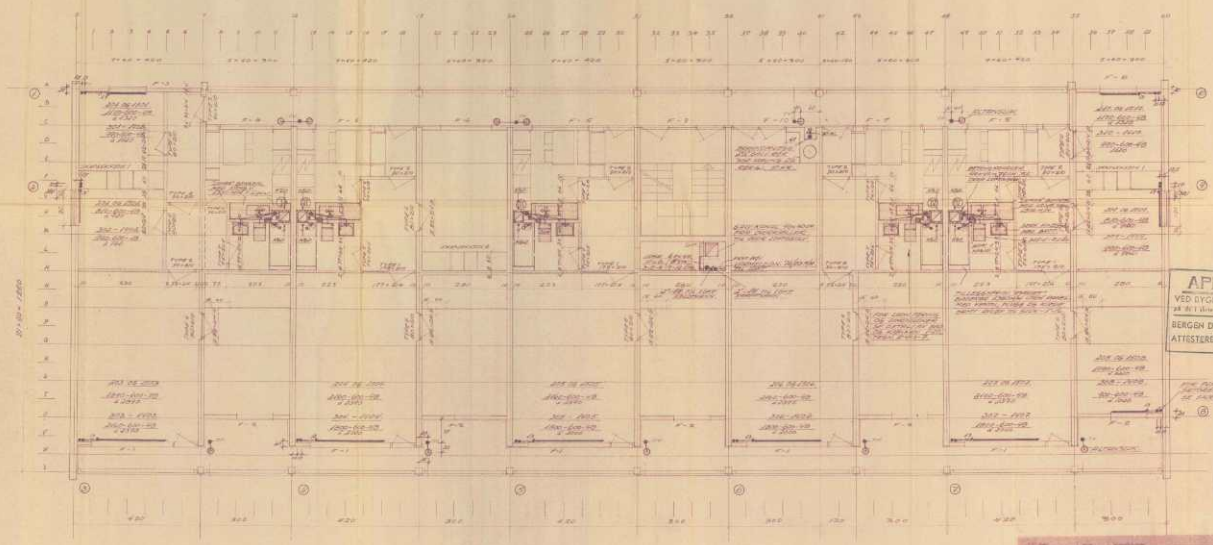
1000. 6-56 B. D. & Co.



HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

E. HELMERS OLSEN, arkitekter M.N.A.L.

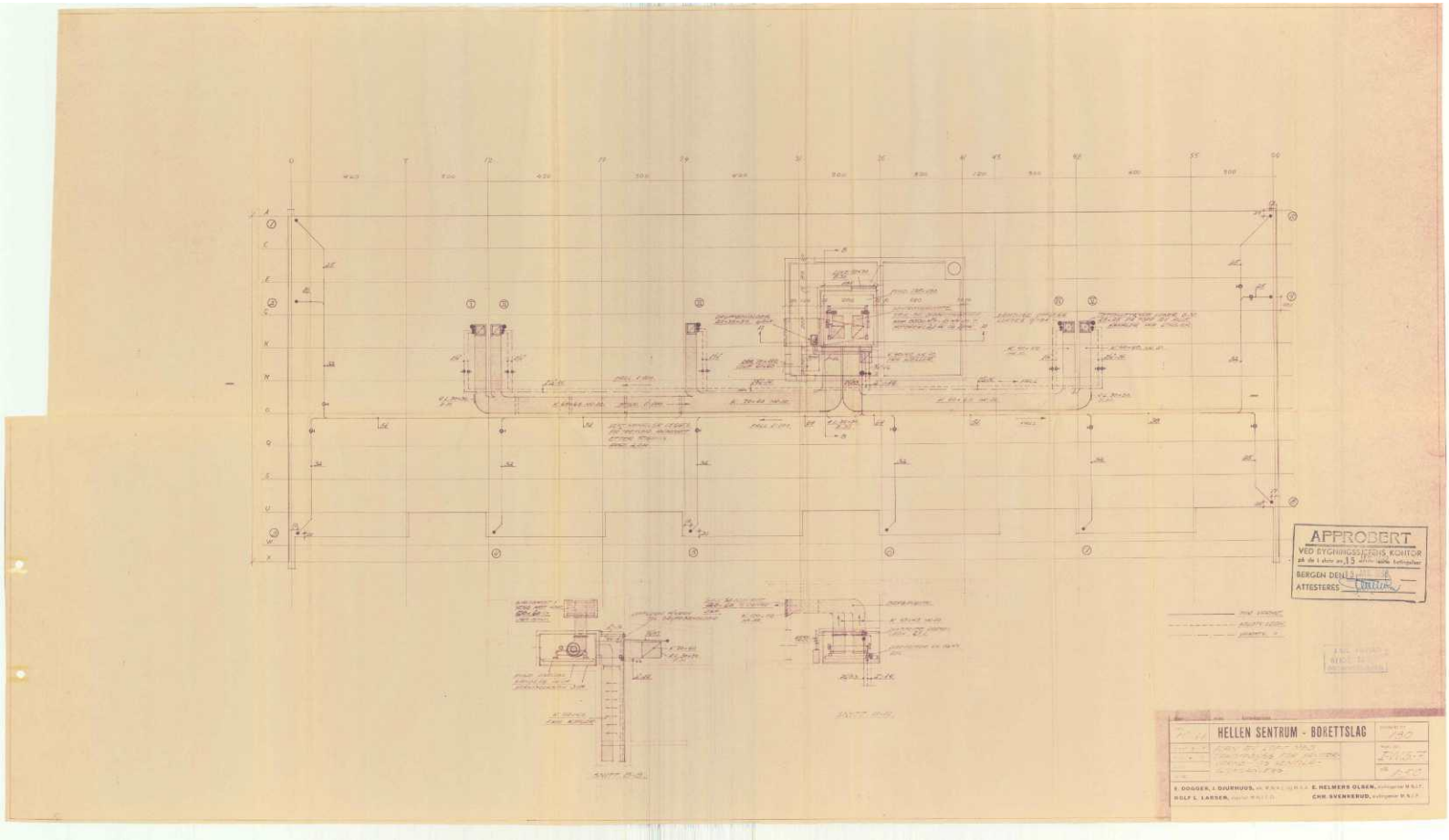
E. GOGGEN, J. GUDHOUS, arkitekter M.N.A.L. og M.A.A. — ROLF L. LARSEN, arkitekter M.N.A.L. — CHR. SVENKERUD, arkitekter M.N.A.L.



APPROBERT
VED BYGNINGSRÅDENS KONTOR
BERGEN DEN
ATTESTERES

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

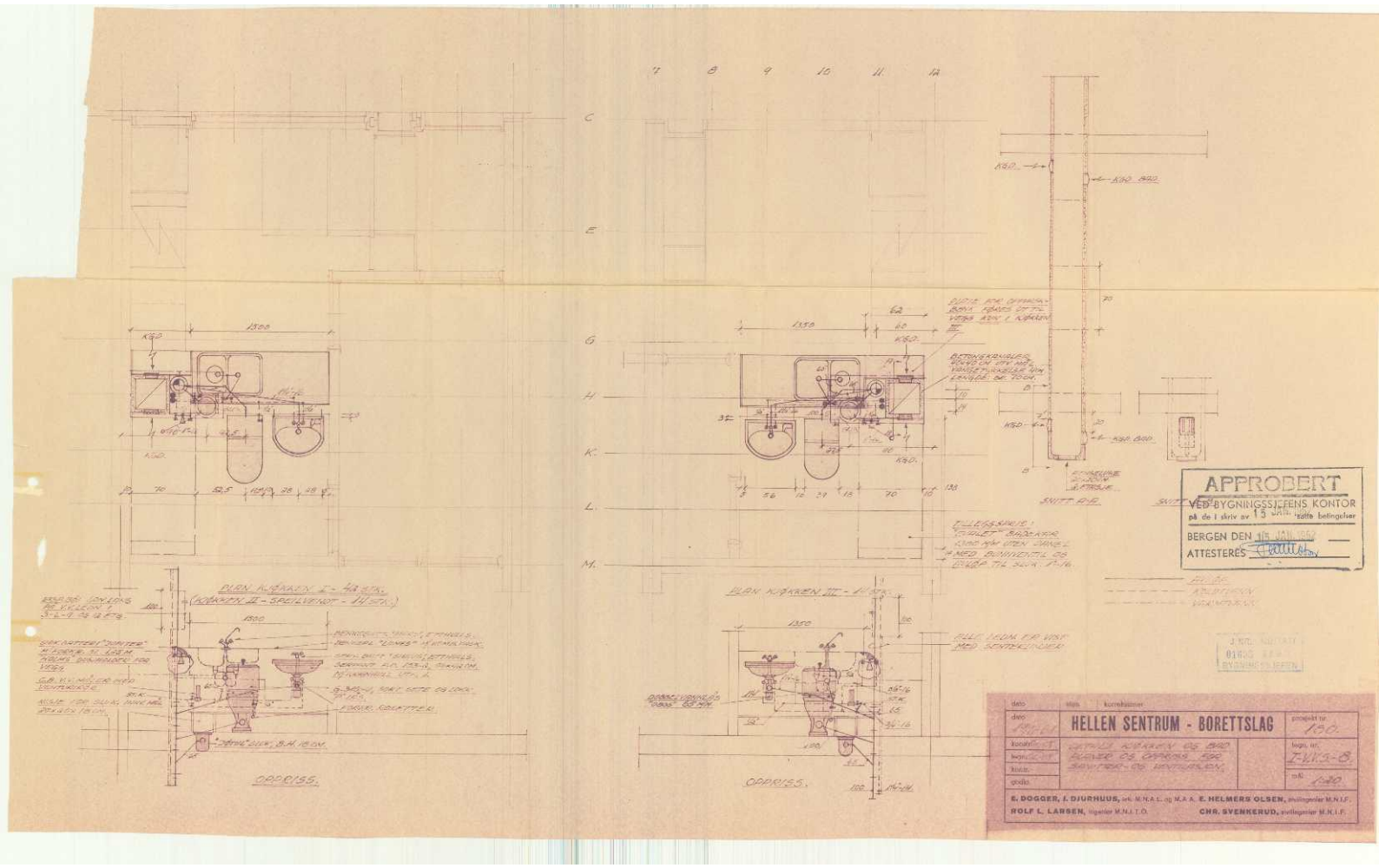
E. DOGGER, J. DJURHUUS, E. HELMERS OLSEN, R.I.B.A.
ROLF L. LARSEN, CHR. SVENKERUD,



APPROBERT
VED BYGNINGSTEKNISK KONTOR
25 de 1 okt. av 15
BERGEN DEN
ATTESTERES

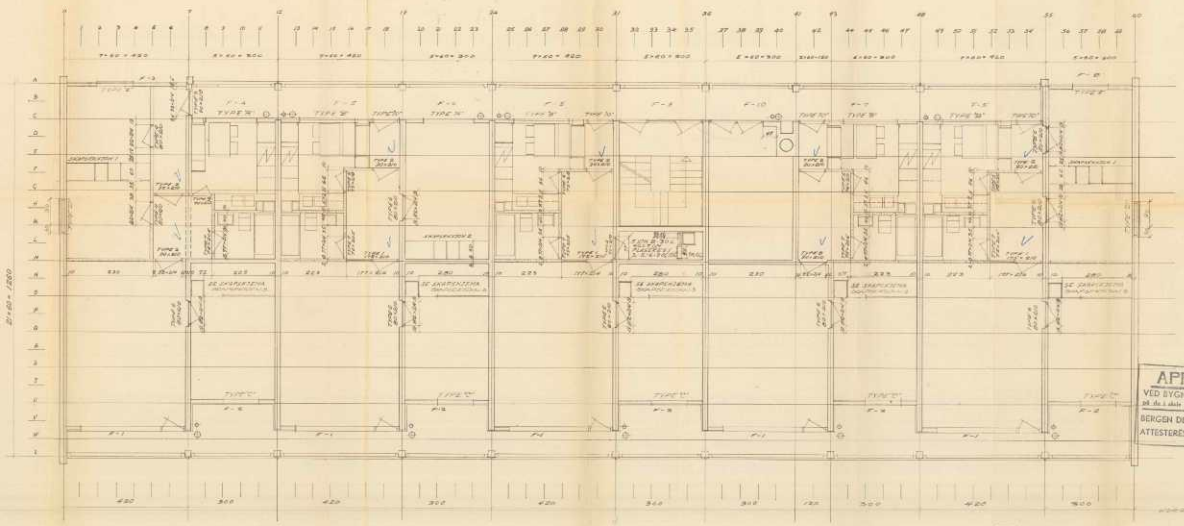
HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

E. DOGGER, J. DURHUUS, E. HELMERS OLSEN, Arkitekter M.N.A.F.
ROLF L. LARSEN, CHR. SVENNERUD, Arkitekter M.N.A.F.



dato	sign.	korreksjoner	
dato		HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG	prosjekt nr. 130.
konstr.		DETALJ KJØKKEN OG BAD	tegn. nr. E.V.S.-8.
tegnet		PLANER OG OPPRISS. EGE	
kontr.		SANITÆR- OG VENTILASJON.	
godkj.			målest. 1:20.

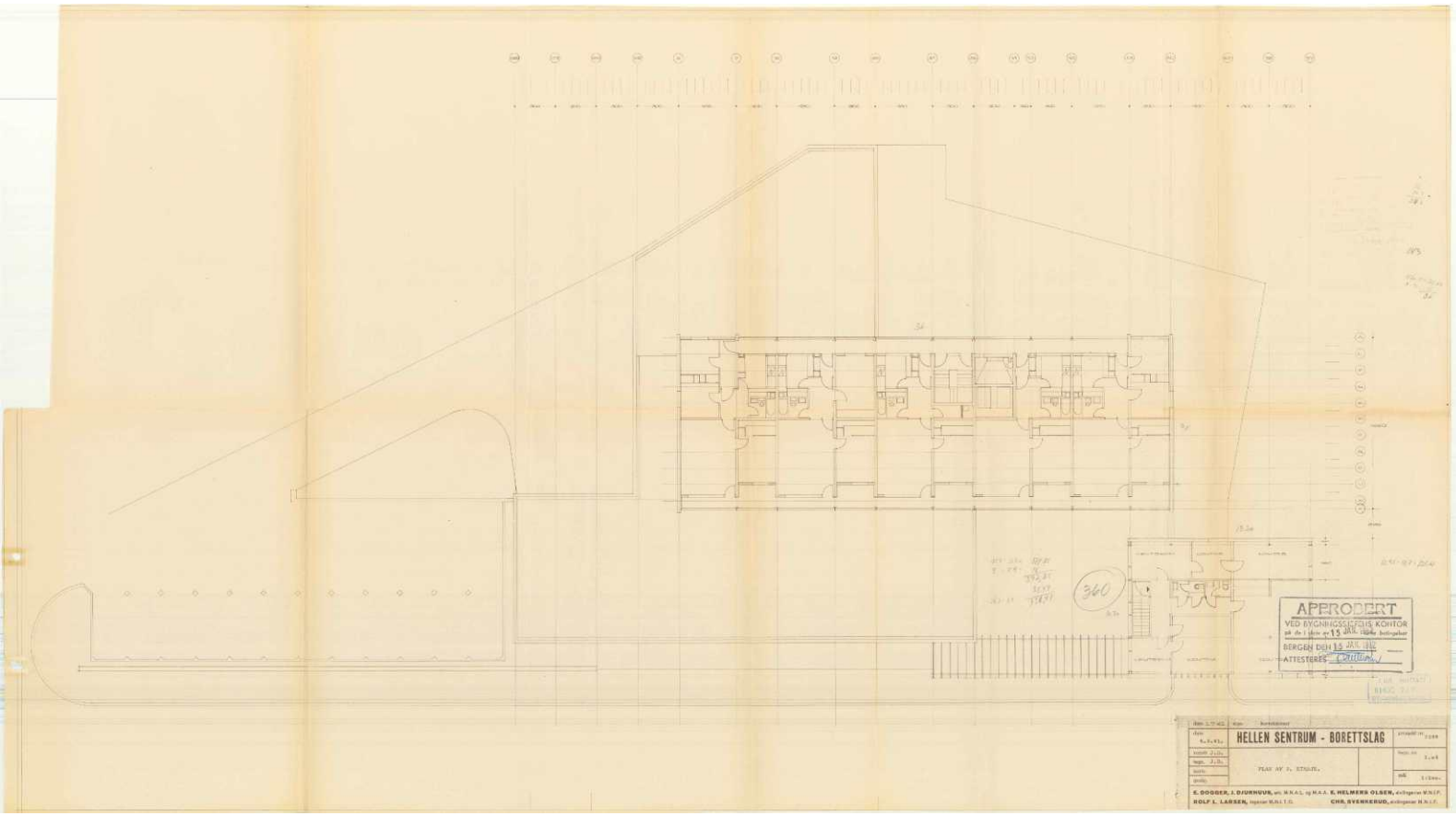
E. DOGGER, I. DJURHUUS, arkt. M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
ROLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.O. CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F.



APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNETS KONTOR
på de i skrivelse av 15 JUNI 1964 betingelser
BERGEN DEN 15 JUNI 1964
ATTESTERES

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

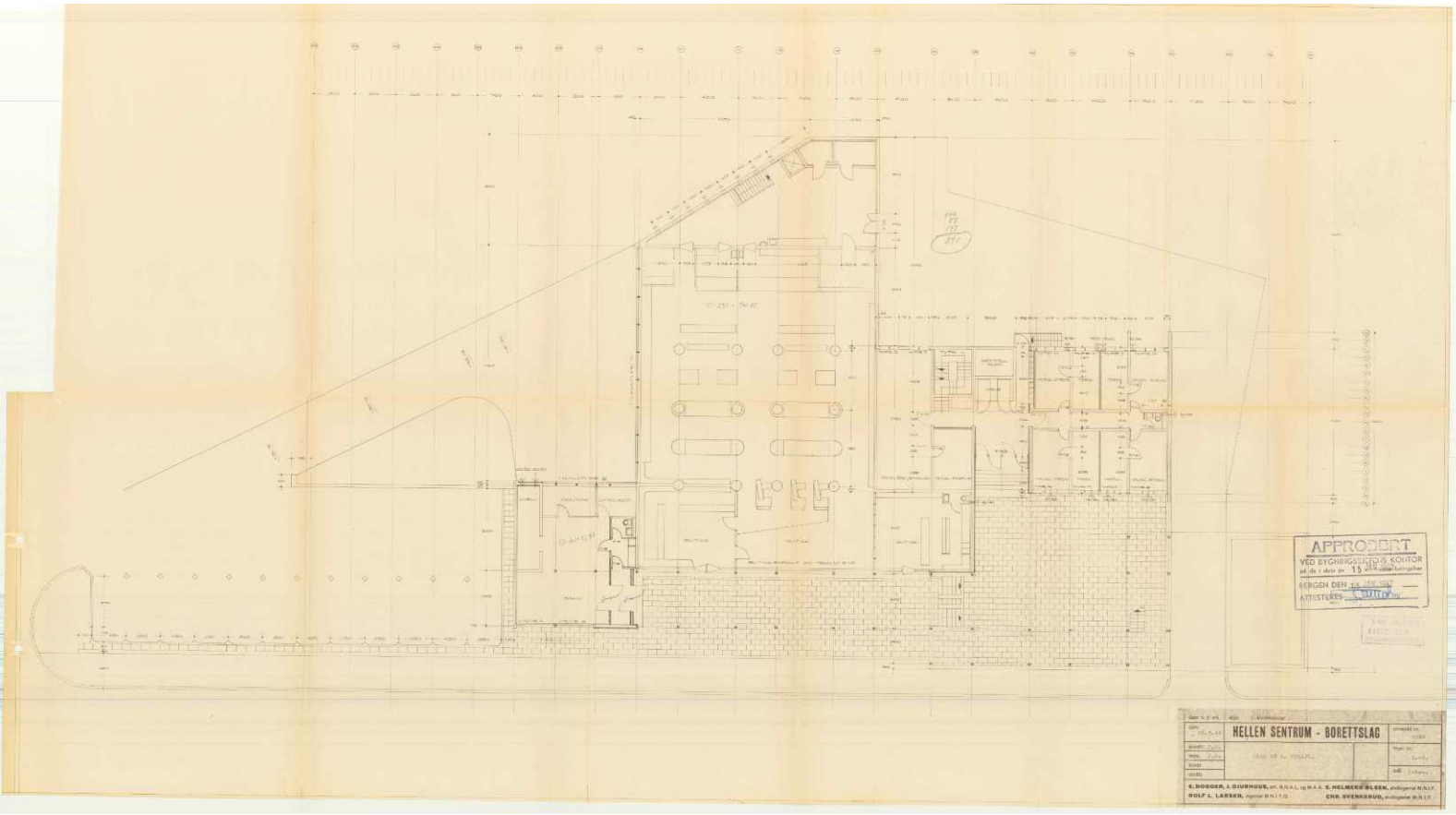
E. DOGGER, A. DIESNUES, arkitekter M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
ROLF I. LARSEN, fagsjef M.N.I.F. CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F.



HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

PLAN AV 3. ETASJE.

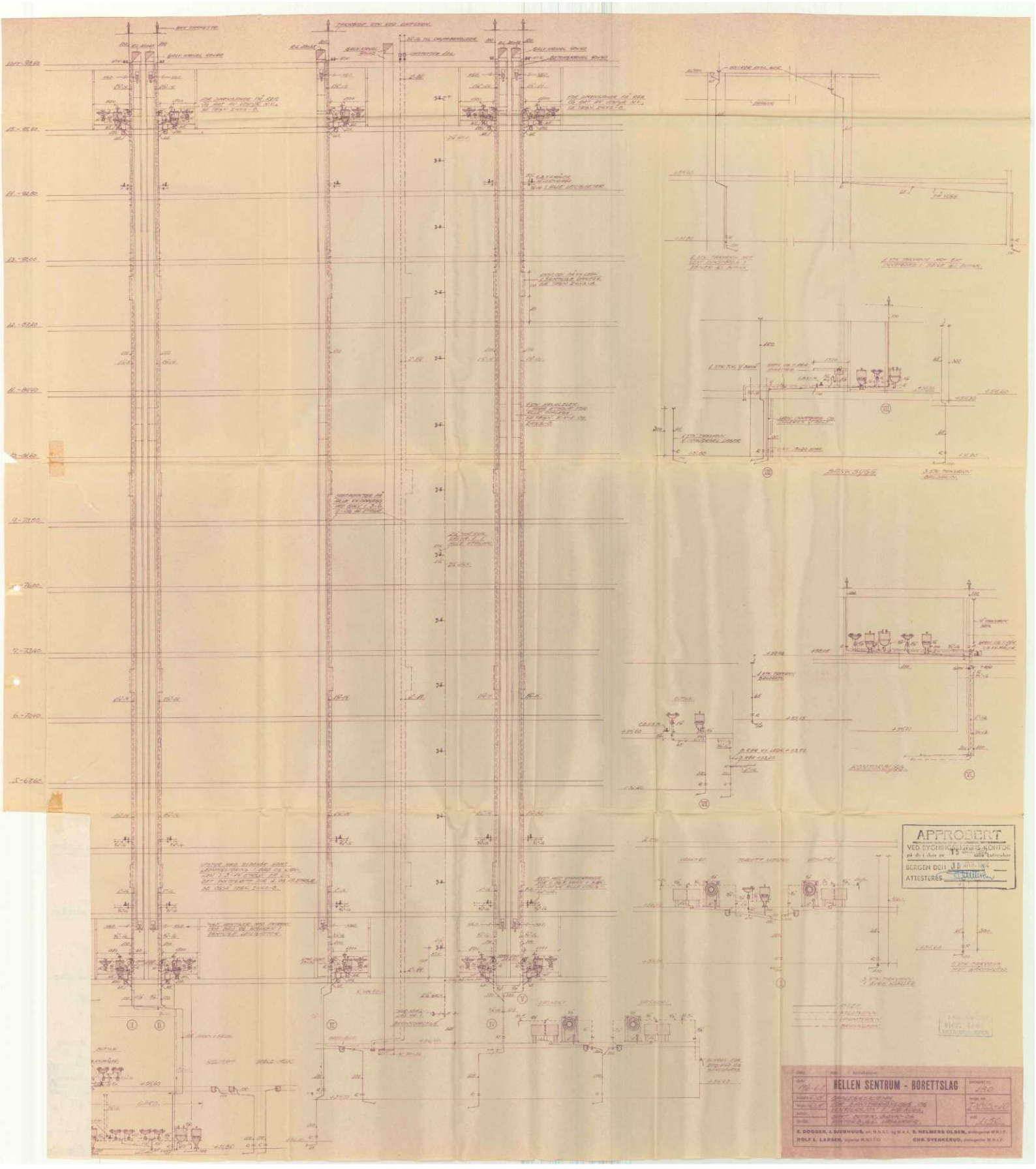
E. DOGGER, I. DYKNUVE, arc. M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
ROLF I. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.I. CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F.



APPRODERT
VED BYGNINGSTEKNISK KONTOR
på de i skrivet av 15 JAN nevnte betingelser
BERGEN DEN 15 JAN 1957
ATTESTERES

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

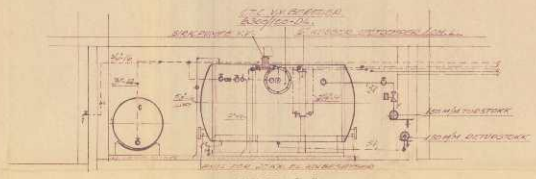
E. DOGGER, I. DIURHUUS, ark. M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
ROLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.D. CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F.



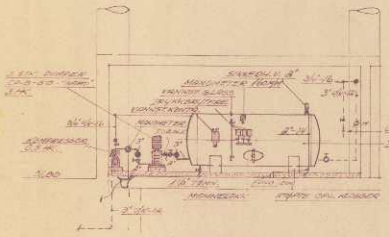
APPROBERT
VED BYGNINGSTEKNISK KONTOR
BERGEN DEN
ATTESTERES

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

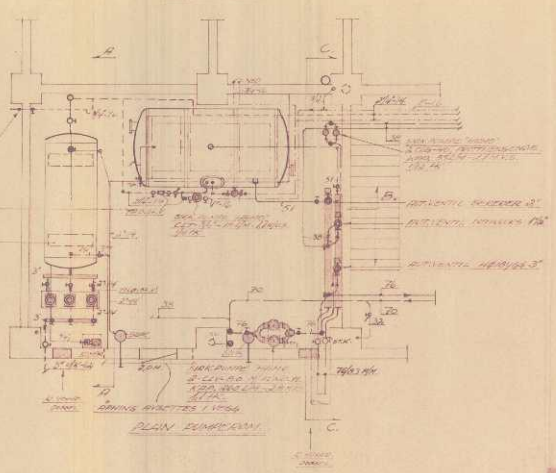
E. DOGGER, I. DUEHUUS, ark. M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.T.
ROLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.C. CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.T.



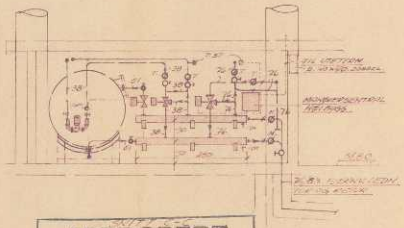
SNITT B-B.



SNITT E-F.



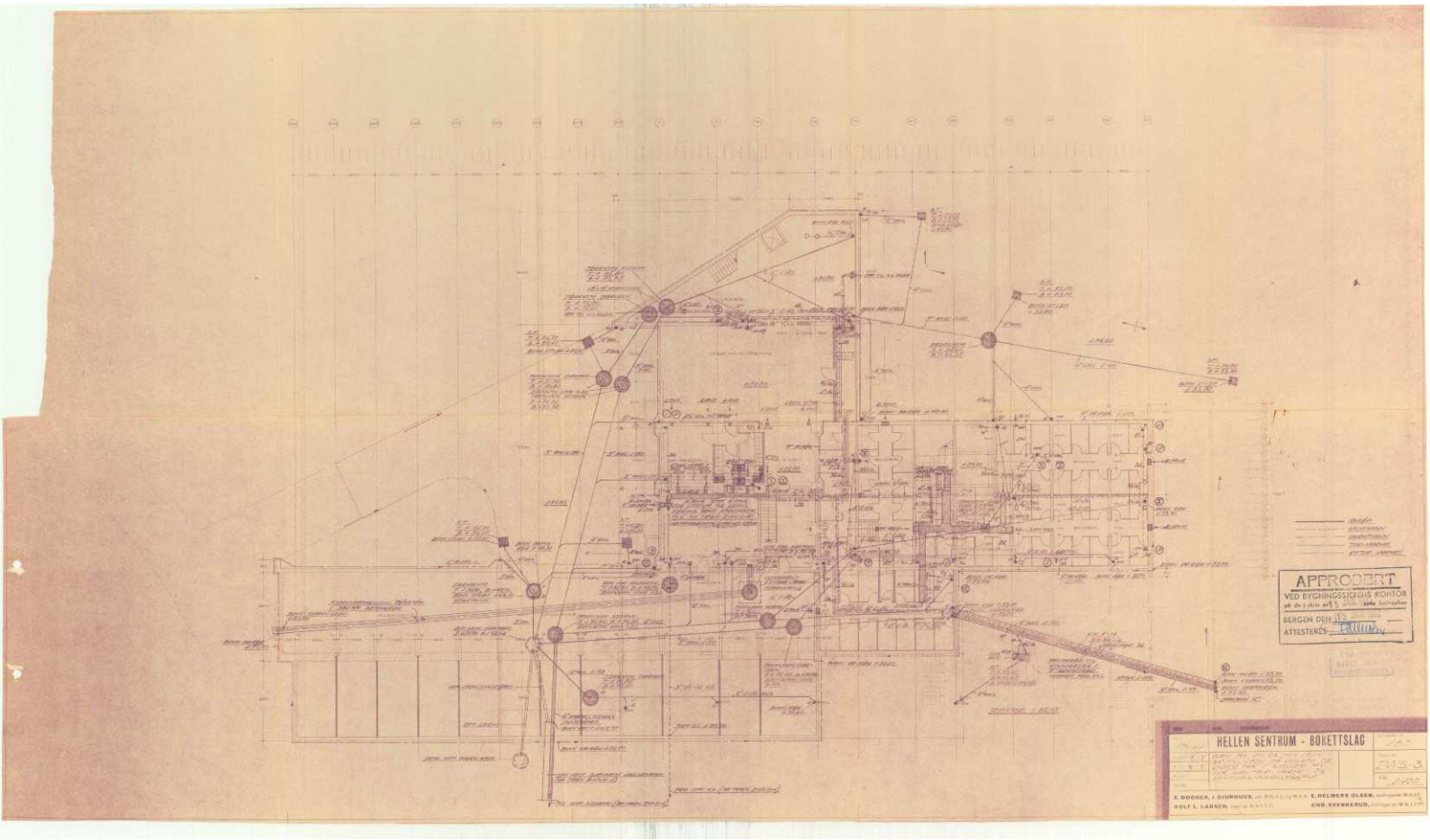
PLAN KJELLER.



APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNETS KONTOR
på dø i skriv av 113 satte betingelser
BERGEN DEN 15 JAN. 1964
ATTESTERES

dato	sign.	korrektanser	HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG	prosjekt nr.
dato 14/6-63				150
konstr.			B-BLN. OG OPPRISS AV KJELLERROM FOR SANITETS- OG VANNINNLØP.	tegn. nr. FVV.S-4.
tegn.				
kontr.				mål 1:50.
godkj.				

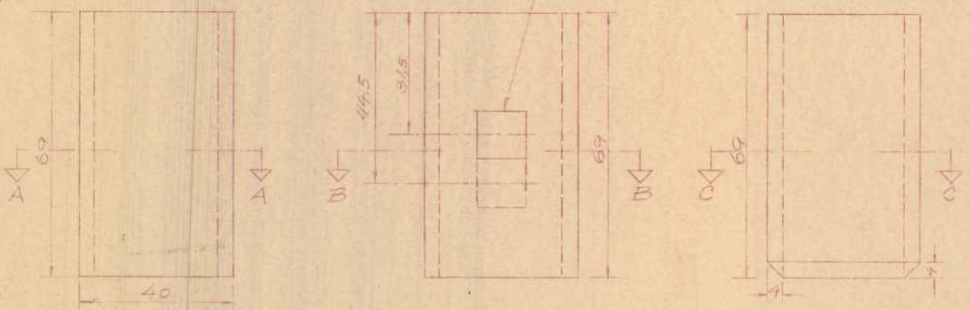
E. DODGER, I. DJURHUUS, ark. M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
ROLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.O. CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F.

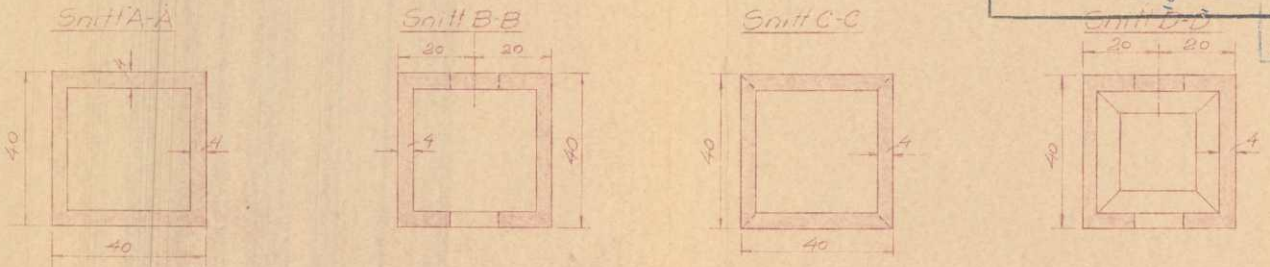

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN
ATTESTERES
HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

Elementer for ventilasjonskanal

Innmuringsrammer for KGD-ventiler innstøpes

Oppriss





APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 15 JAN. 1962 satte betingelser
BERGEN DEN 15 JAN. 1962
ATTESTERES

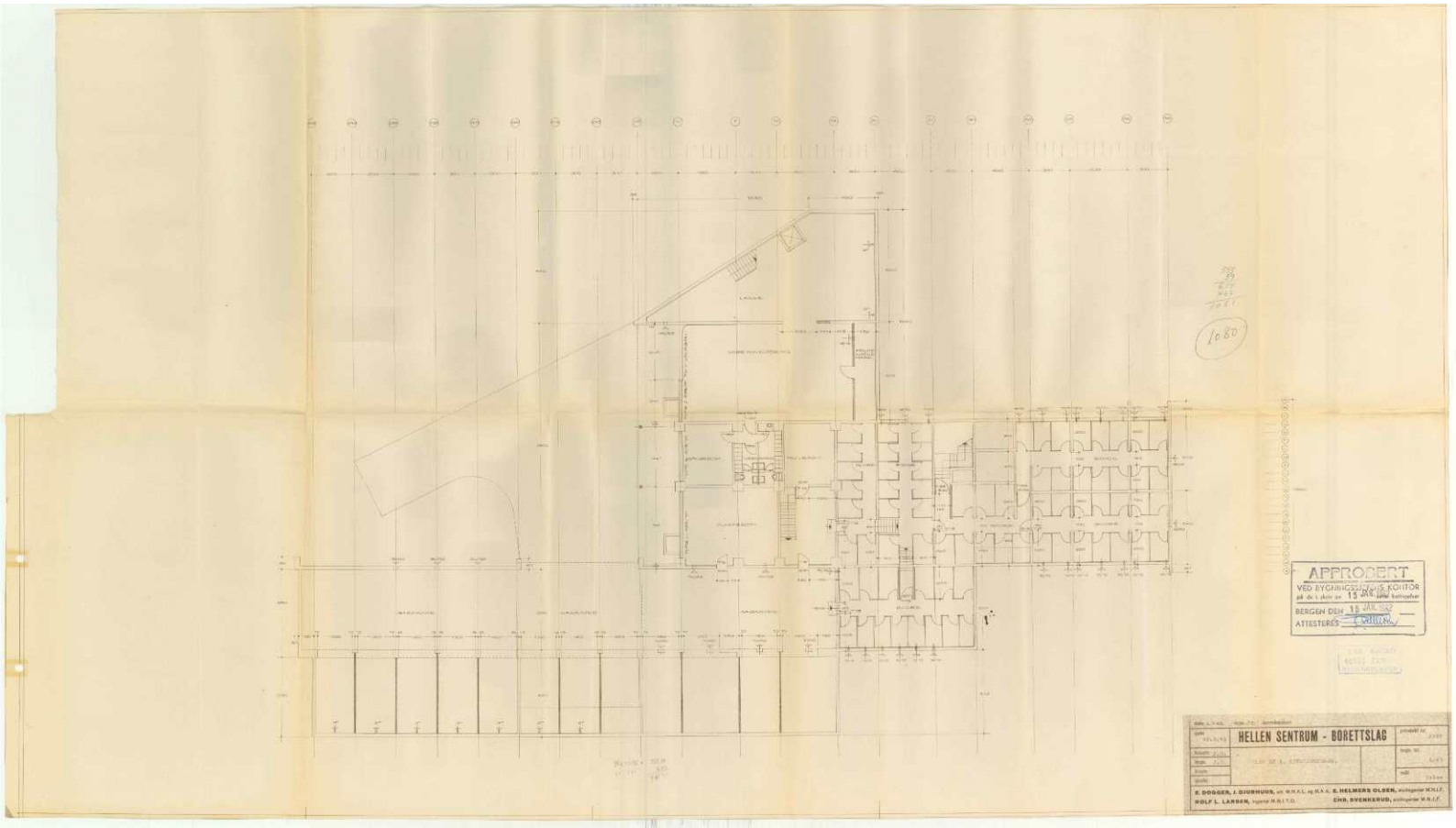
NR. NOTIAT
01855 25.d.
BYGNINGSSJEFEN

Kanalelementene kan tillates støpt koniske innvendig, for å lette innvendig avforming.

Det anvendes B-200

dato	sign.	korreksjoner		
dato 31/5-61	HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG			prosjekt nr. 870
konstr. BJ				tegn. nr. E-V-1
tegn. BJ	Kanalelementer V1, V2, V3 og V4			
kontr.				mål 1:10
godkj.				

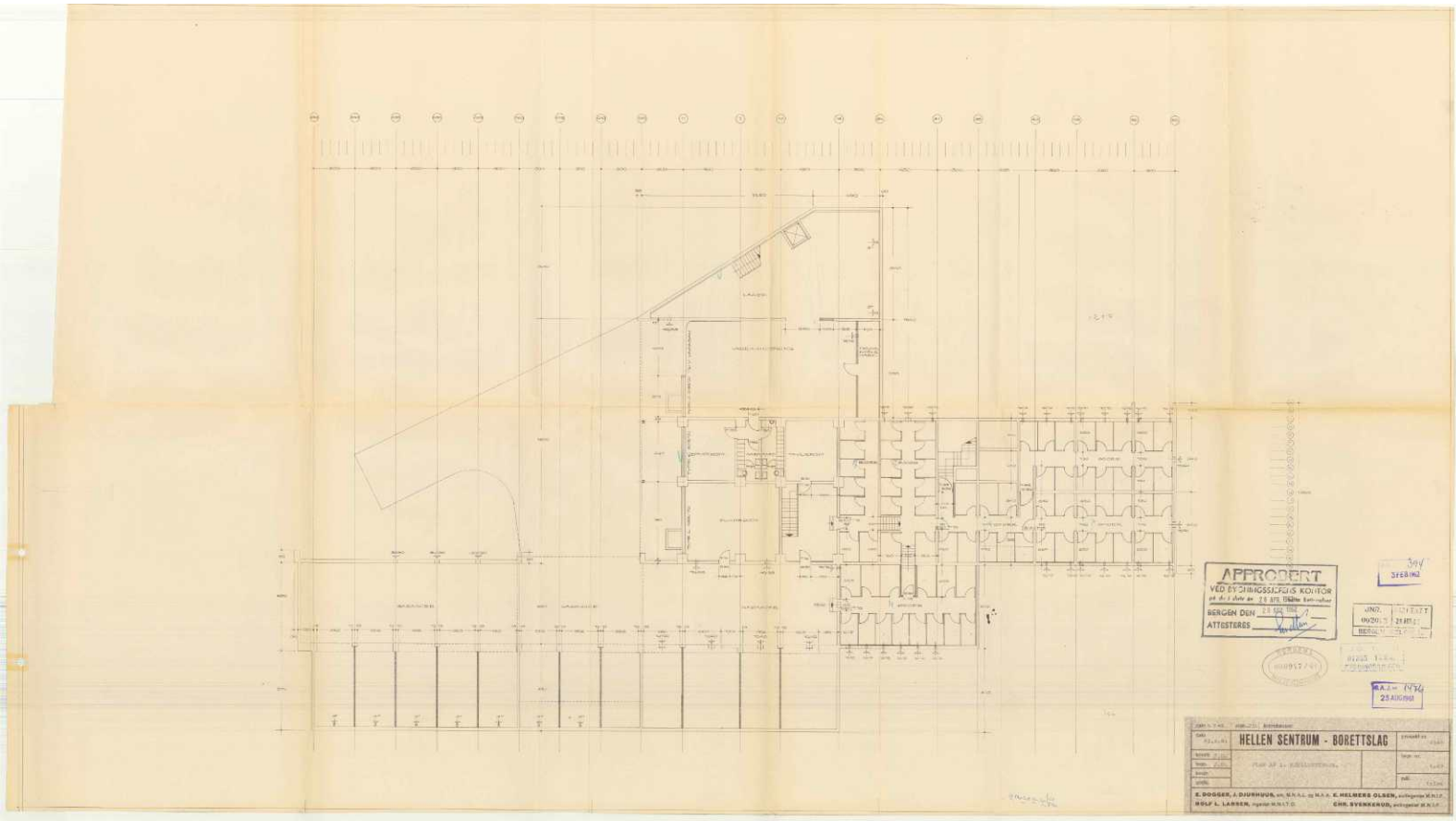
E. DOGGER, J. DJURHUUS, ark. M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
ROLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.O. CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F.



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i dette av 15 JAN 1981 nevnte betingelser
BERGEN DEN 15 JAN 1981
ATTESTERES

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

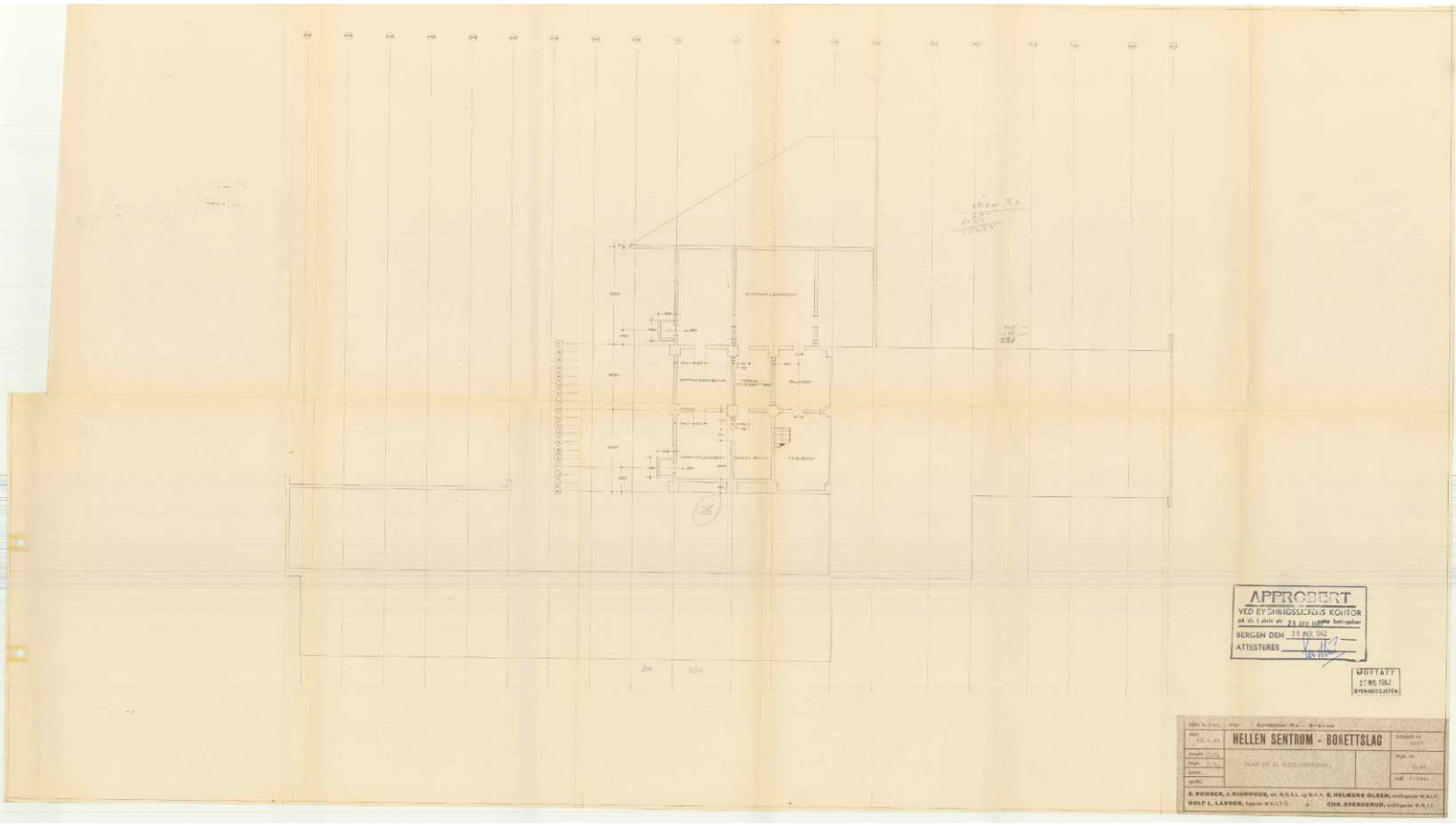
E. DOGGER, J. DJUPHUUS, arkitekter M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, arkitekt M.N.L.F.
ROLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.O. CHR. SVENNEBRUD, arkitekt M.N.L.F.



APPROBERT
VED BYGNINGSSERVICE KONTOR
BERGEN DEN 28 AUG 1963
ATTESTERES

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

E. DOGSER, A. DJUPHUUS, arkitekter M.N.A.L. og M.A.A. K. HELMERS OLSEN, arkitekt M.N.I.F.
ROLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.O. CHR. SVENKERUD, arkitekt M.N.I.F.

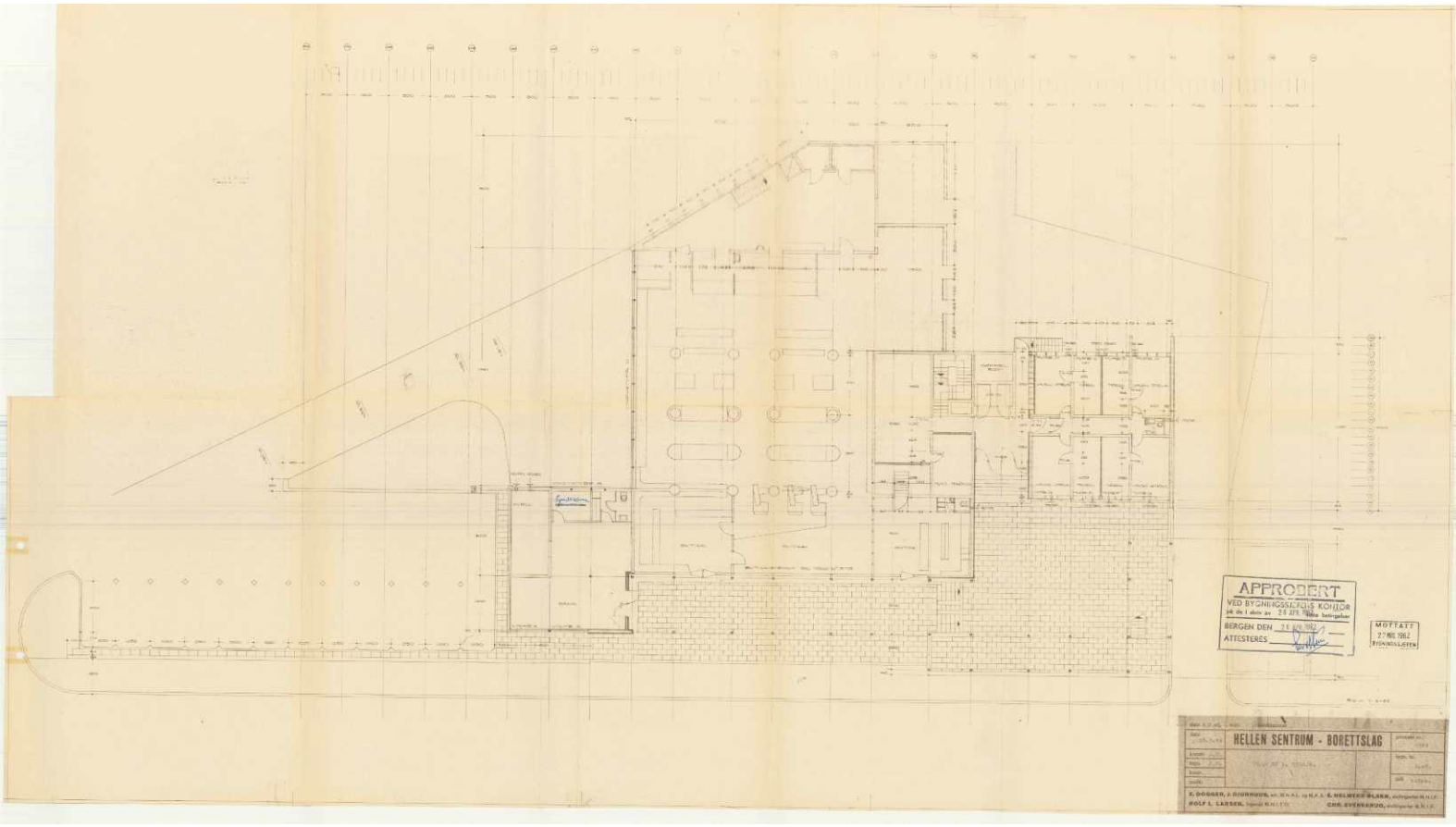


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 11 APR. 1962
ATTESTERES

MOTTATT
23 MAI 1962
BYGNINGSSJEFEN

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

E. DOEGER, J. GJERHUUS, ark. M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
DOLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.O. CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F.

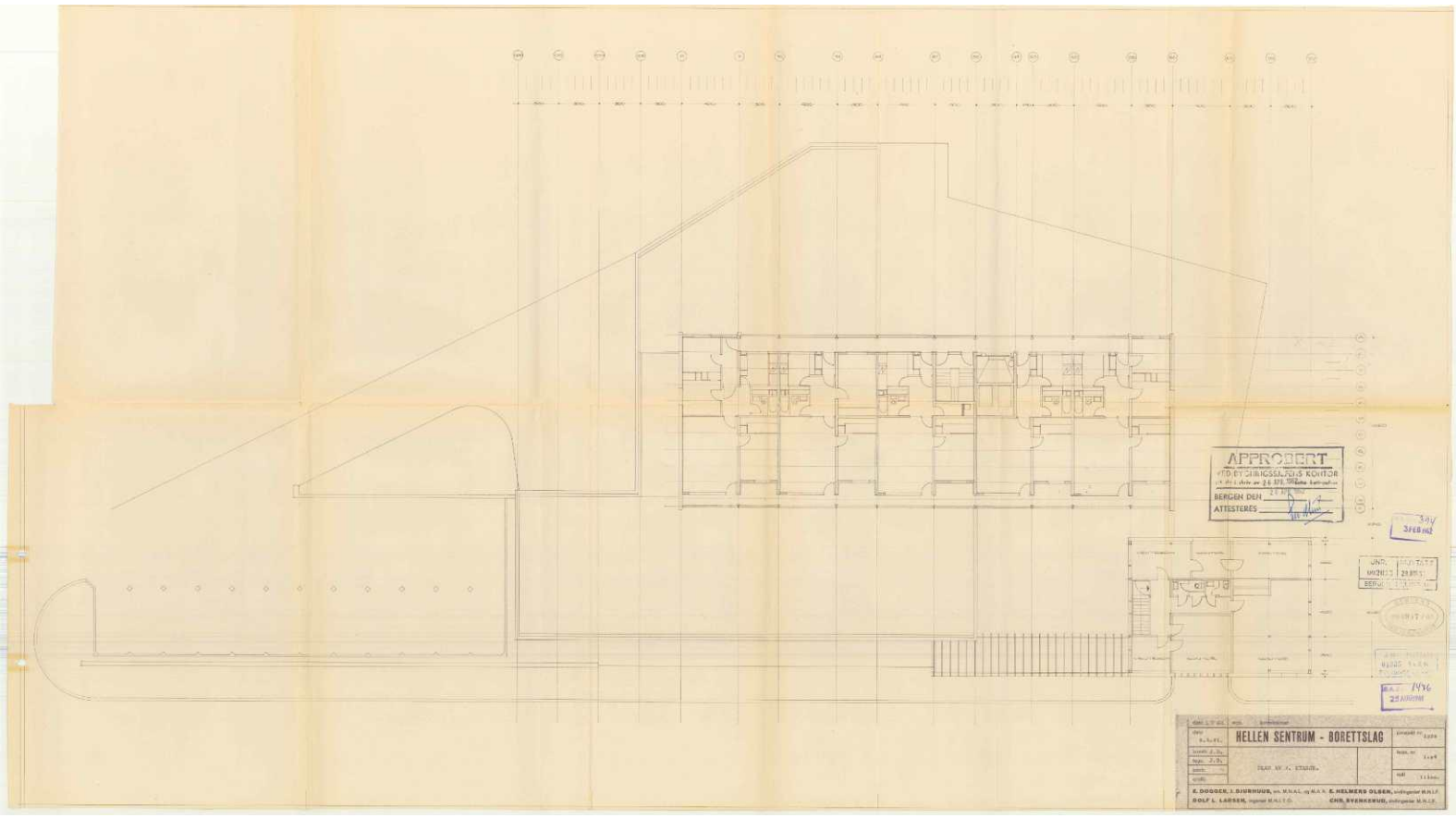


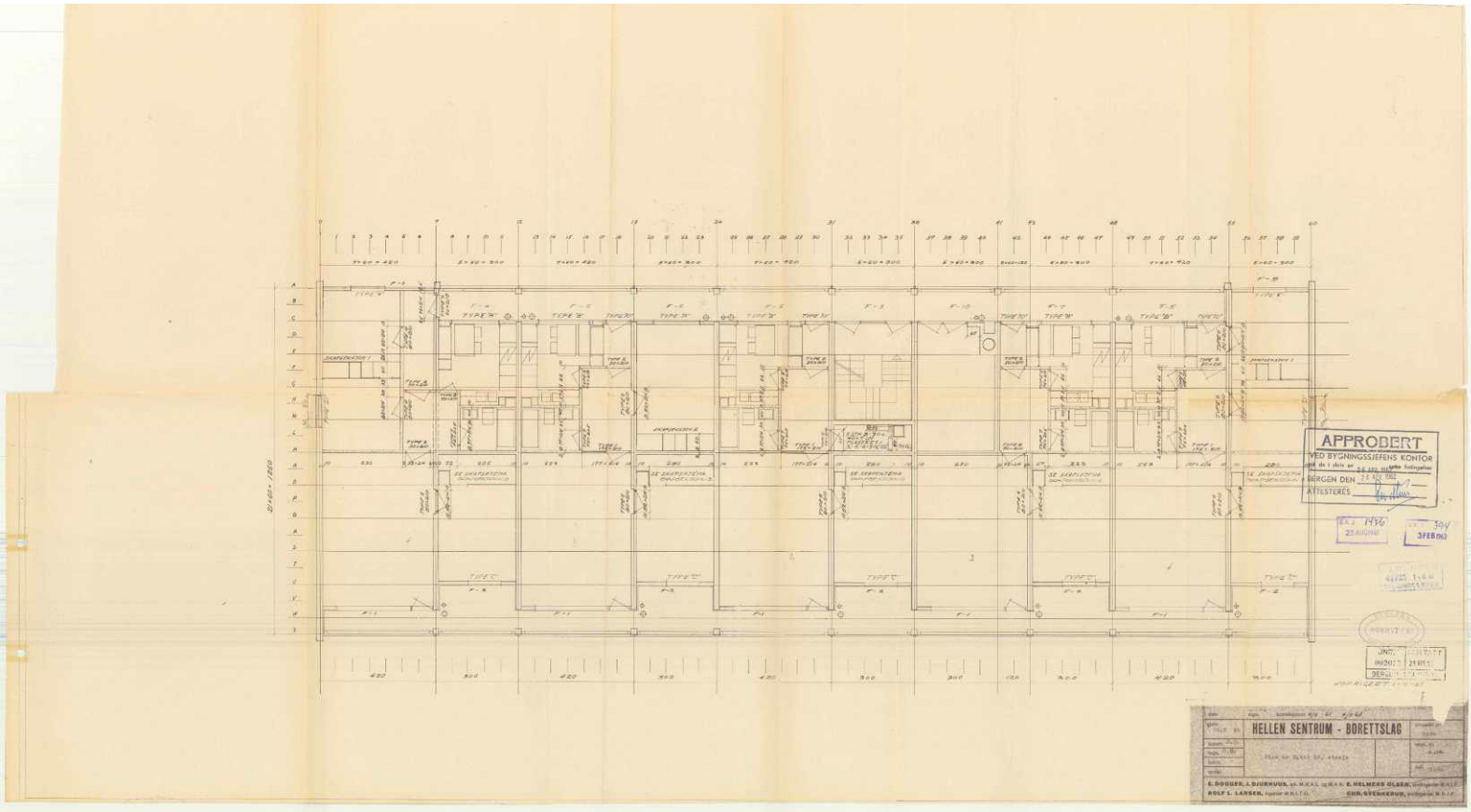
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på den i stand av 24 JUL 1962 ikke betingelser
BERGEN DEN 24 JUL 1962
ATTESTERES

MOTTATT
27 NOV 1962
BYGNINGSSJEFEN

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

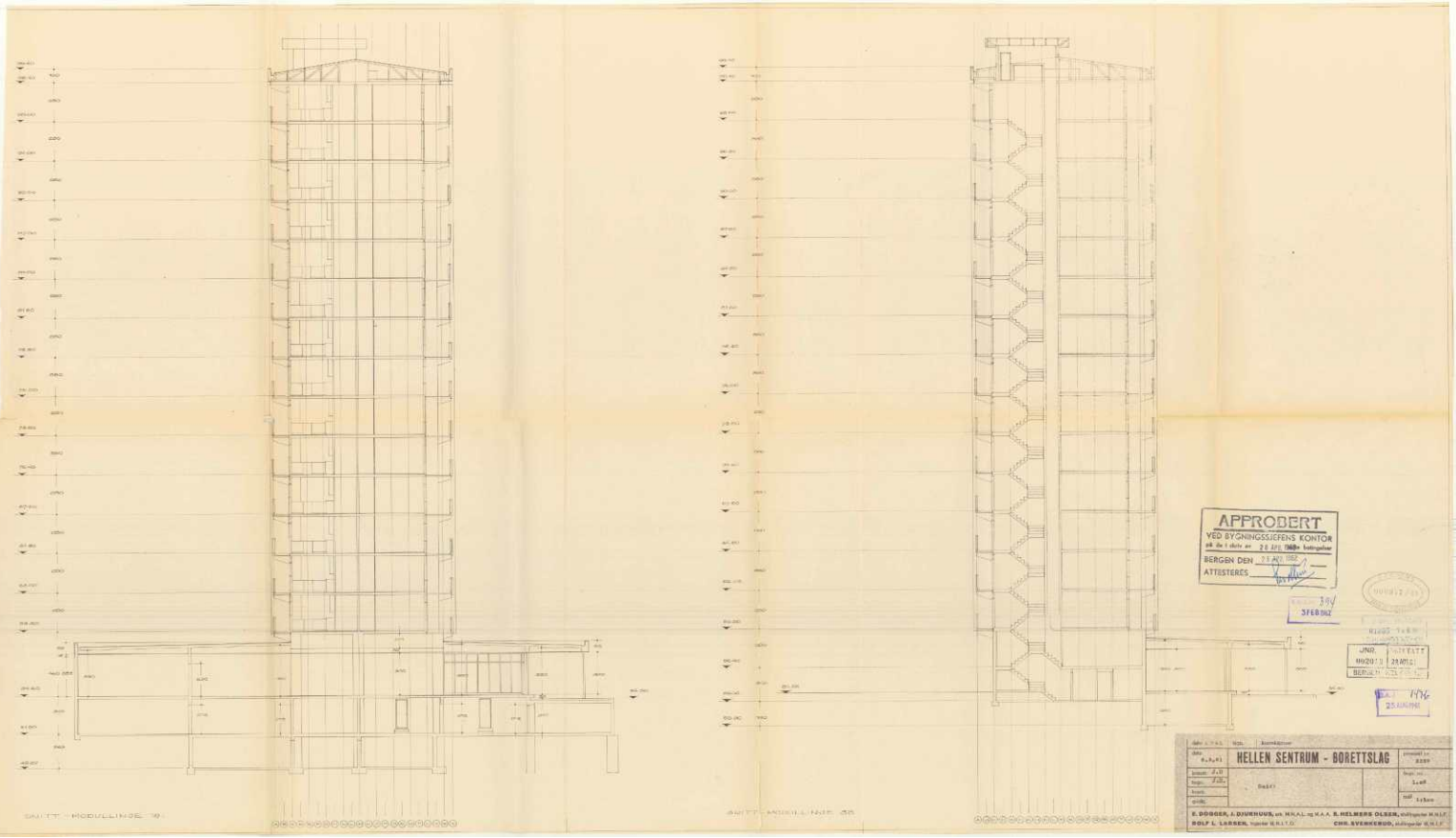
K. DØSSEN, J. DJUPHUUS, arb. M.N.A.L. og N.A.A. S. HELMERS-OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
ROLF L. LARSEN, Ingeniør M.N.I.F.O. CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F.


APPROBERT
BERGEN DEN
ATTESTERES
HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG
PLAN AV 4. ETASJE.
E. DOGGEN, J. DJUPHUUS, arkitekter M.N.A.L. og M.A.A.
E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
DOLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.
CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F.



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN 28 DES 1962

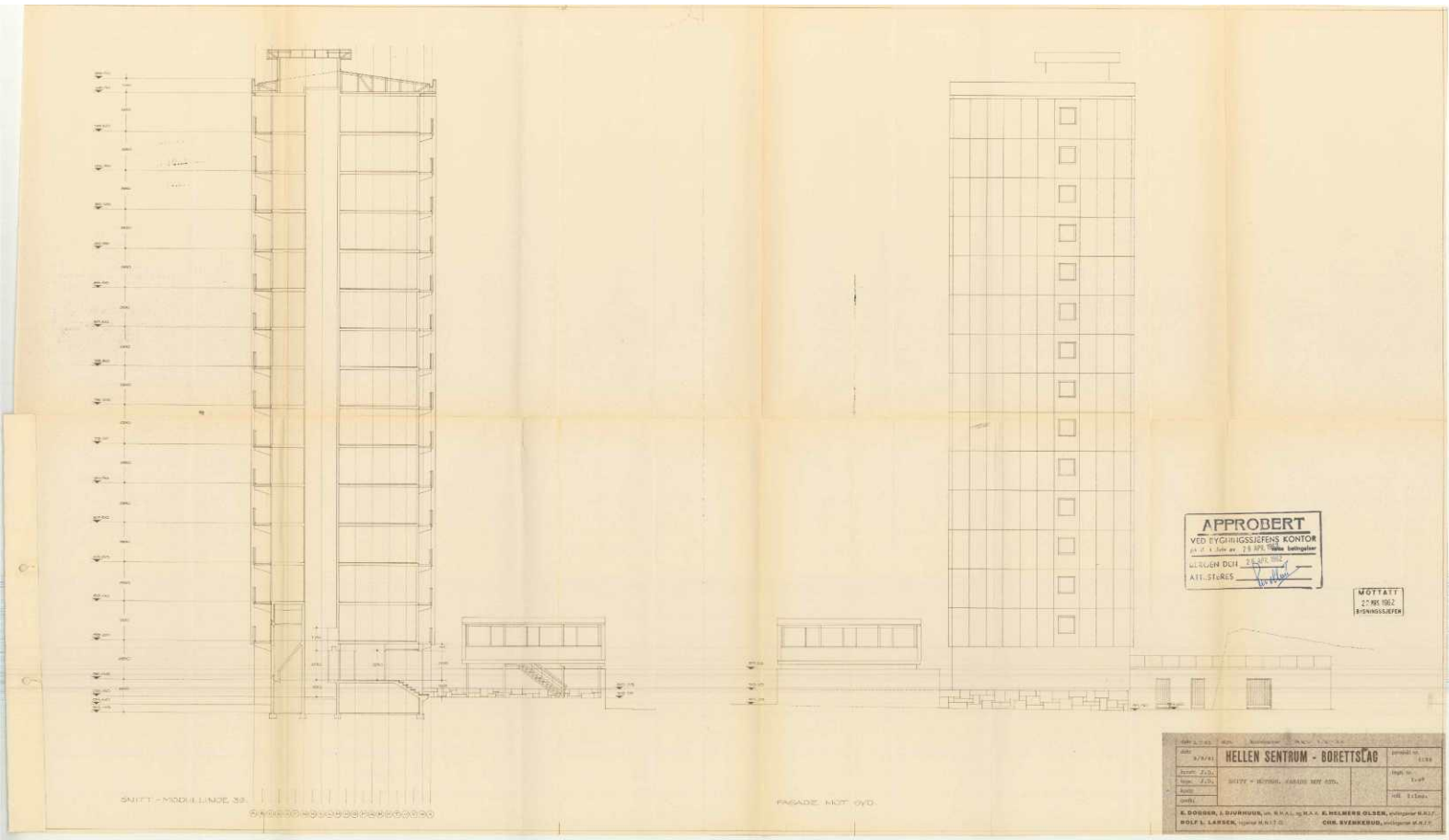
HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i dette av 28 APR 1961 betingelser
BERGEN DEN 11 MAI 1962
ATTESTERES

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

E. DOGGER, J. DUKHUUS, arc. M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
ROLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.H. CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F.



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på vegne av 28 APR. 1962 Byes bebyggelse
BERGEN DEN 28 APR. 1962
A.H. STORES

MOTTATT
27 MAI 1962
BYGNINGSSJEFEN

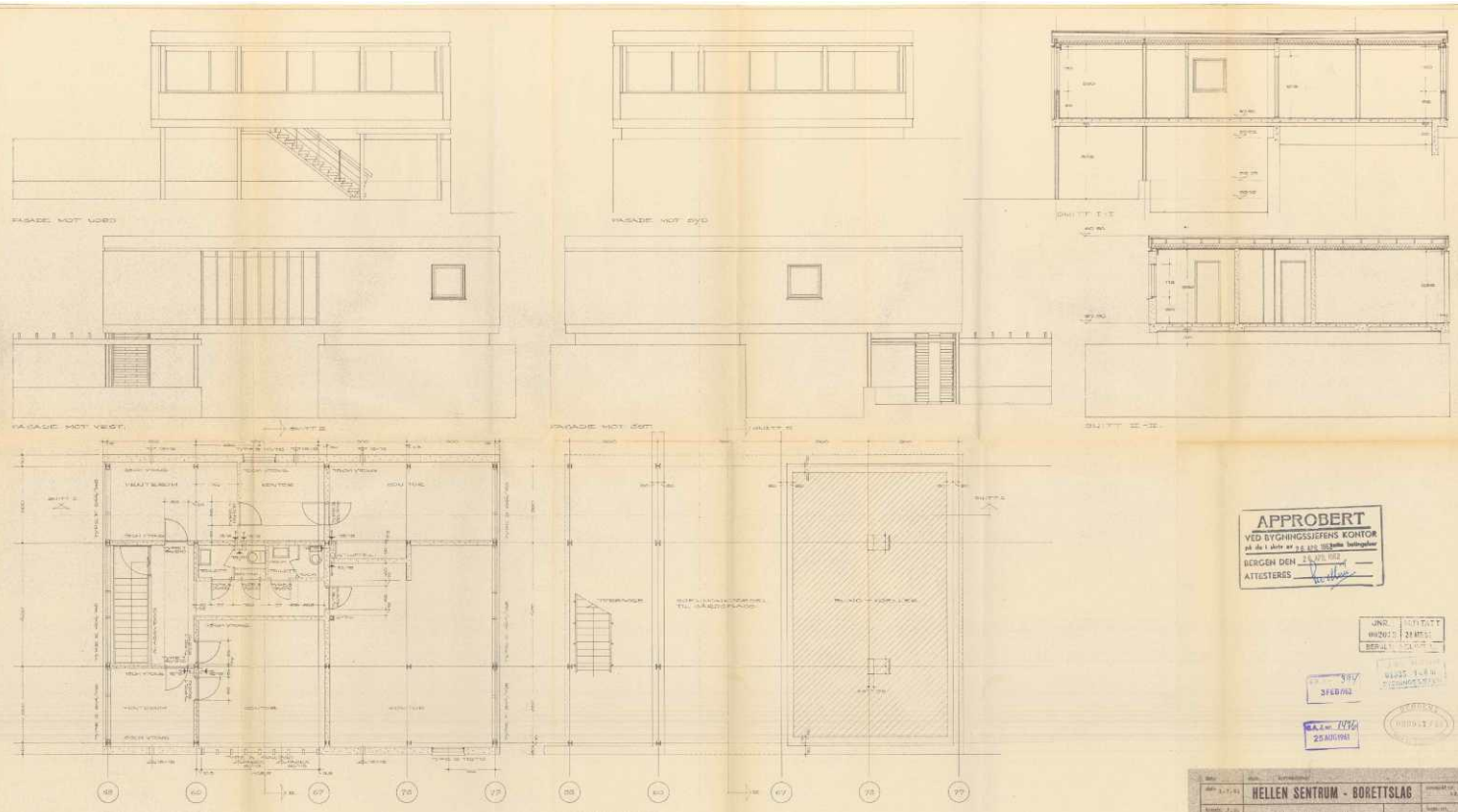
SNITT - MODULLINJE 33

FASADE MOT GYD.

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

SNITT + FASADE MOT GYD.

E. DORSER, I. DJUPHUUS, ark. M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
BOLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.H. CHR. SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F.

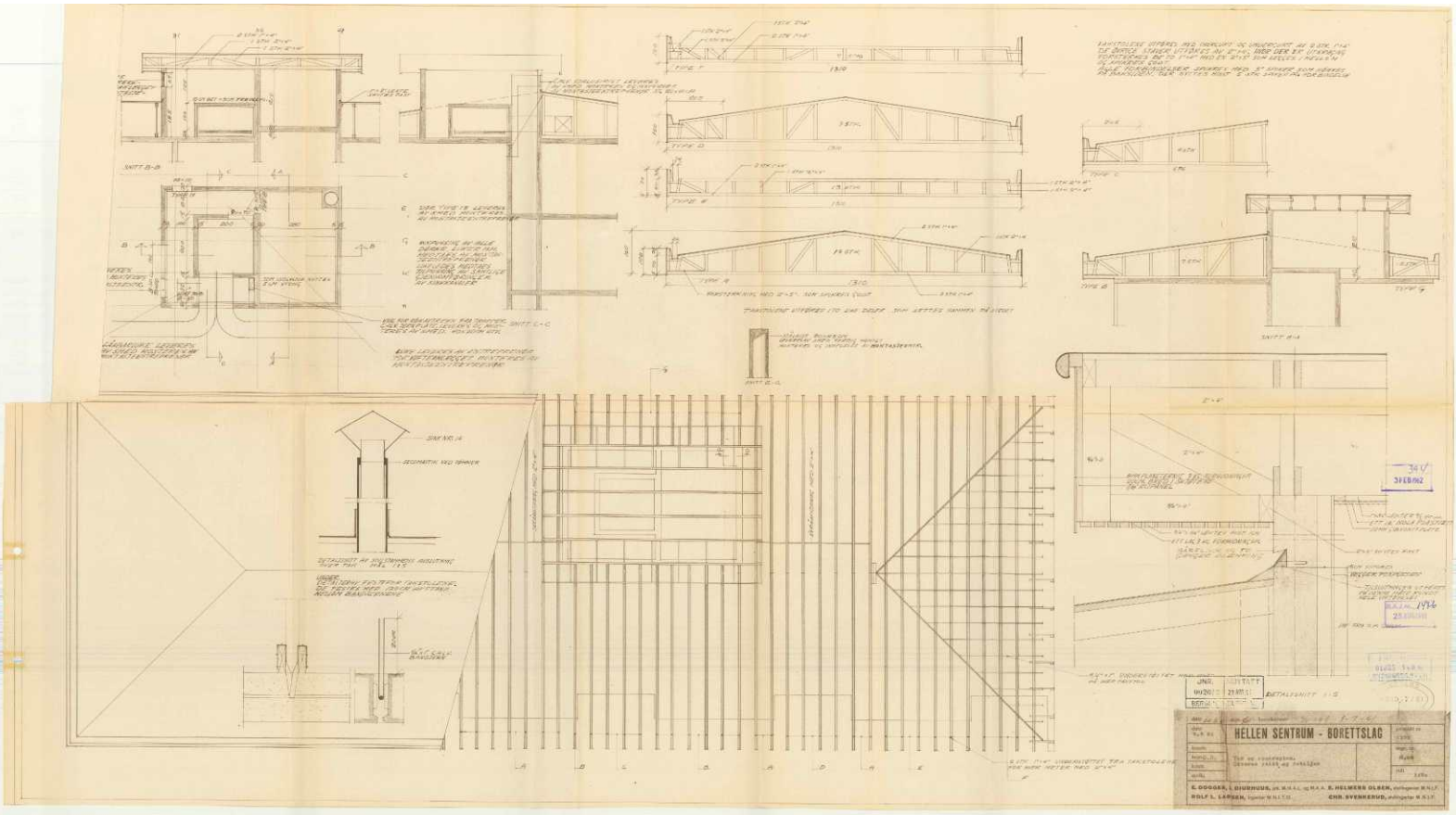


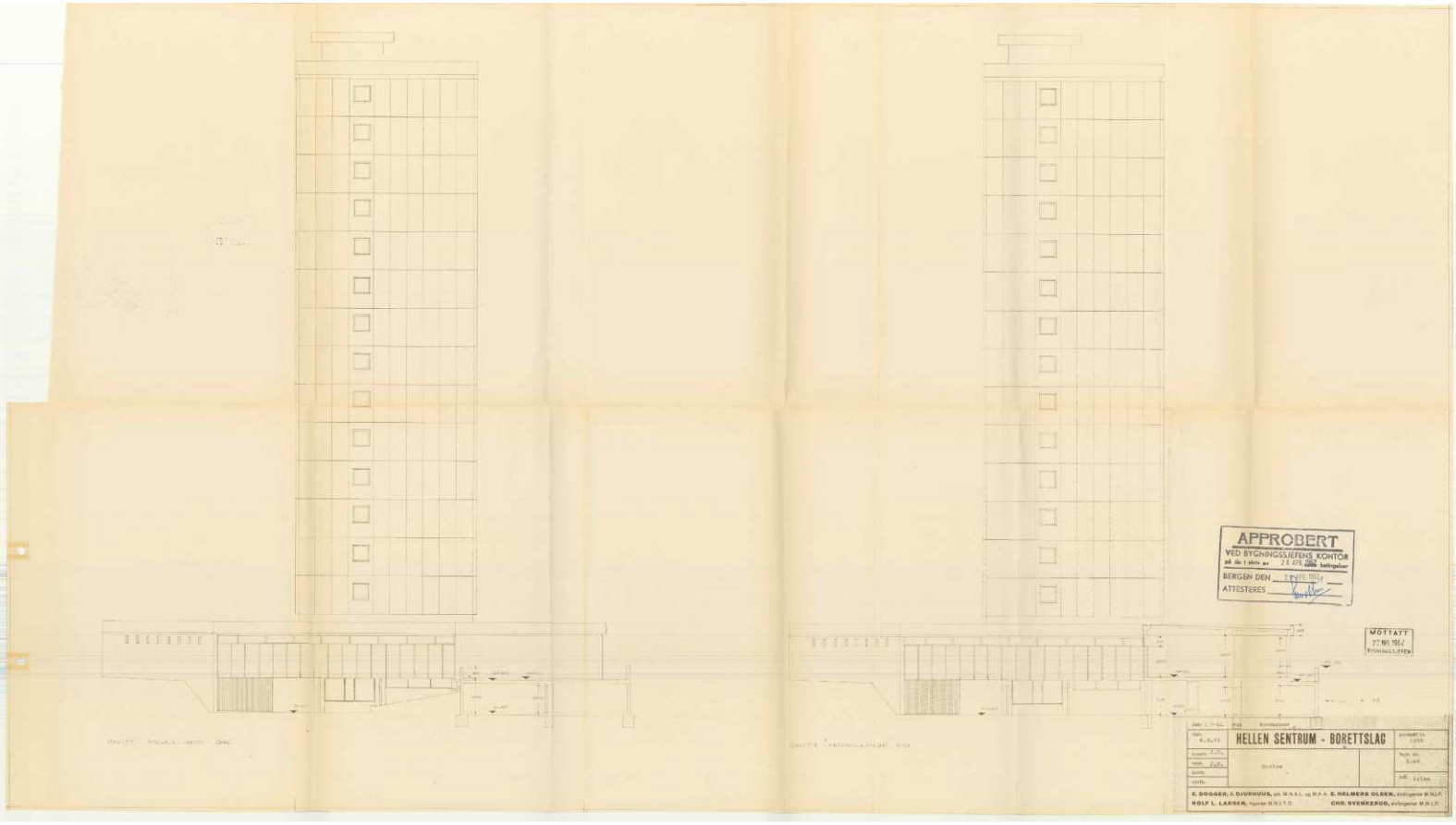
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på alle 1 sheets av 2 ark. Se forøvrig bestemmelser
BERGEN DEN 25.09.1961
ATTESTERES

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

BORETTSLAG
Planer, snitt og fasader

E. DOGGER, J. DJUPHUUS, arc. M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
ROLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.F. CHR. SVENNEBUS, sivilingeniør M.N.I.F.


HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG
DETALJSNITT 1:5

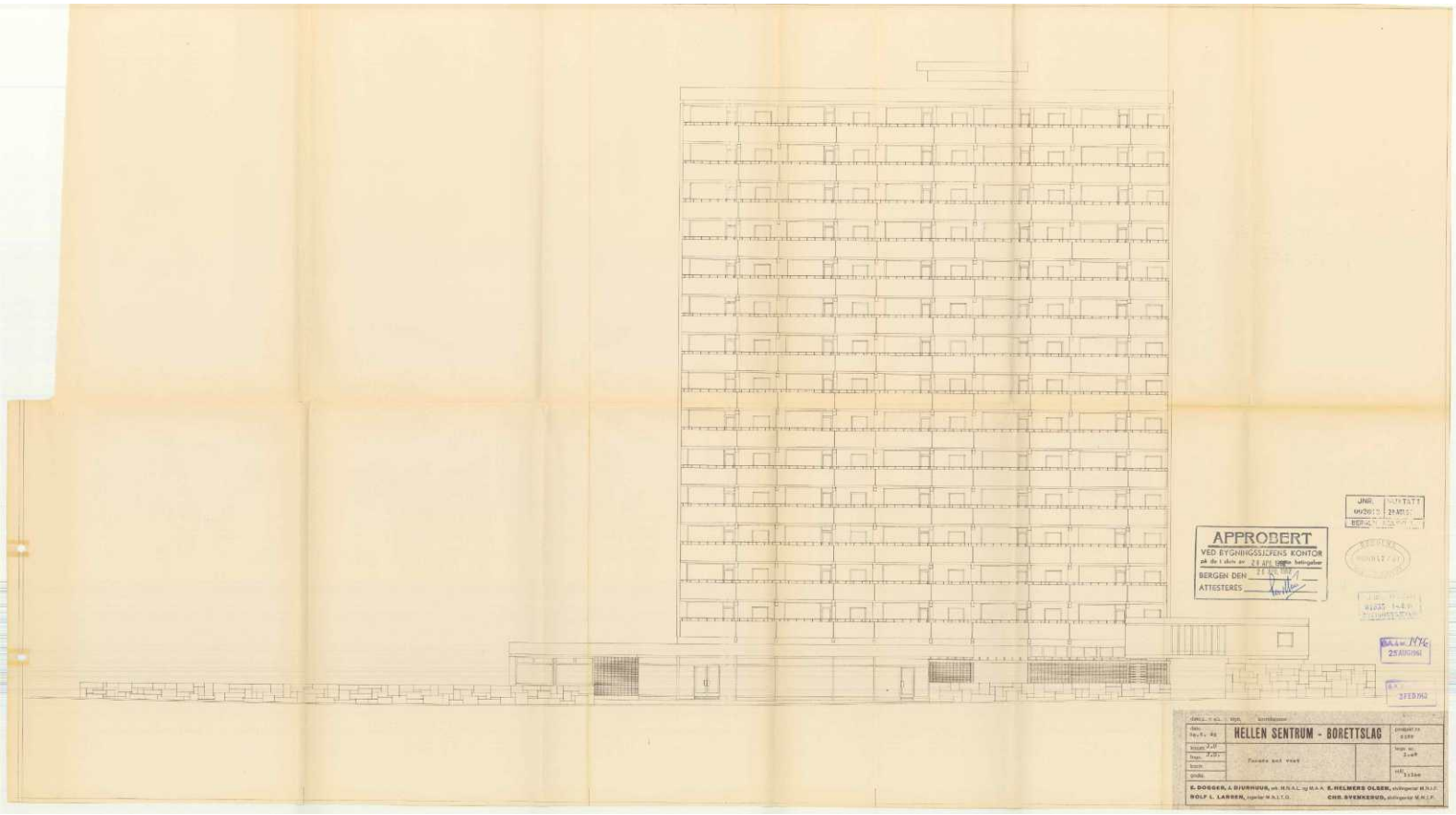


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 28 SEP 1966 betingelser
BERGEN DEN 3 OKT 1966
ATTESTERES

MOTTATT
27 SEP 1966
BYGNINGSSJEFEN

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

E. DOGGER, J. DIVRHUUS, arkitekter M.N.A.L. og M.P.A.F. E. HELMERS OLSEN, arkitekt M.N.L.A.
ROLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.O. CHR. SVERRERUD, arkitekt M.N.L.A.

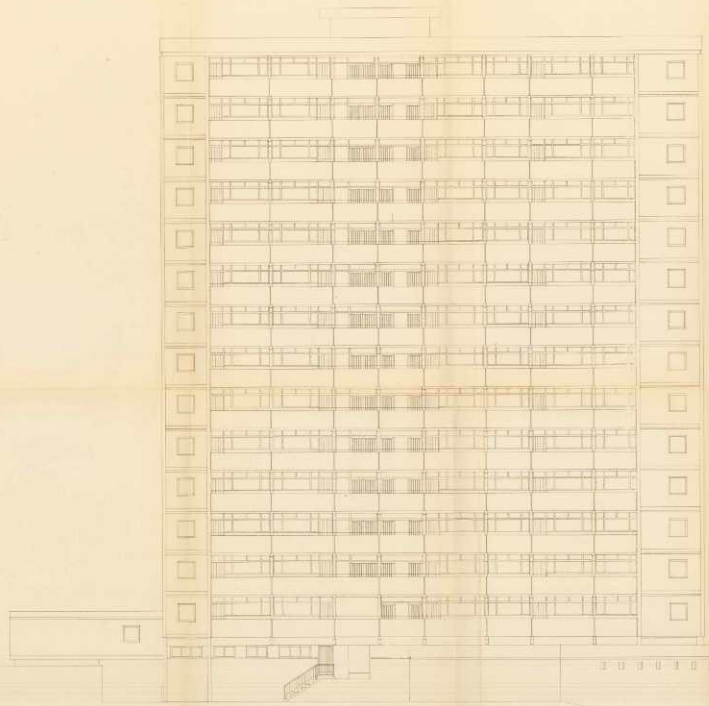


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 24 APR 1962 nevnte betingelser
BERGEN DEN 17 OKT 1962
ATTESTERES

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

Fasade mot vest

E. DOEGER, A. DJUPHUUS, arkt. M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
ROLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.O. CHR. SVENNERUD, sivilingeniør M.N.I.F.



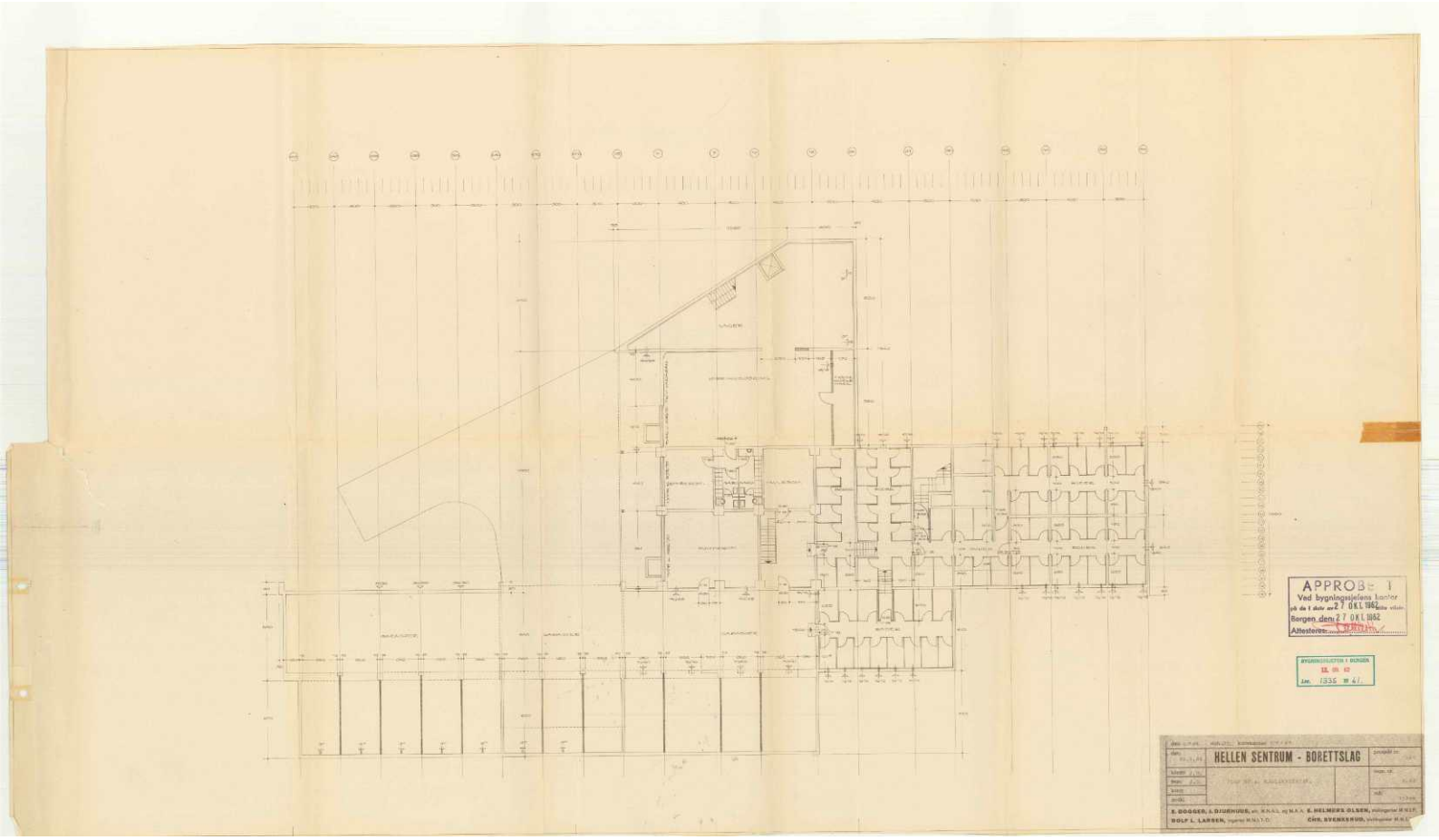
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 13 DES 1962 nevnte betingelser
BERGEN DEN 13 DES 1962
ATTESTERES

MOTTATT
13 DES 1962
BYGNINGSSJEFEN

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

PASSIV MOT ØST.

E. DOGGER, I. DJUPHUUS, ark. M.N.A.L. og M.A.A. K. HELWERS OLSEN, arkitekter M.N.I.P.
ROLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.H. CHR. SVENKERUD, arkitekter M.N.I.P.

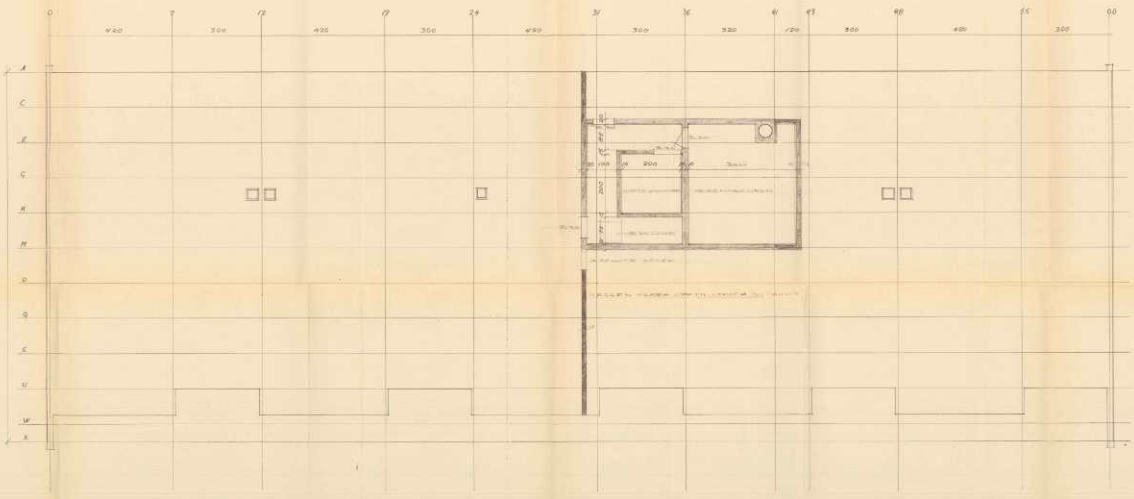


APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de 1 dele av 27 OKT 1982 dette viste
Bergen, den 27 OKT 1982
Attesteres:

BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
13. 05. 82
Jnr. 1335 M 47

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

S. BOGGEN, I. DJUPHUUS, arkitekter M.N.A.L. og M.A.A. S. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
BOLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.O. CHR. SVENNEBYE, sivilingeniør M.N.I.F.



APPROBERT
Ved bygningsrådens kontor
på de i dato av 27 OKT 1962 inn vist.
Bergen, den 27 OKT 1962
Attesteres:

STORINGSRÅDET I BERGEN
25. OKT. 62
Jnr. 1335 B C

HELLEN SENTRUM - BORETTSLAG

Leilighetene

E. DOGGER, I. DJUPHUUS, ark. M.N.A.L. og M.A.A. E. HELMERS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
ROLF L. LARSEN, ingeniør M.N.I.T.O. CHR. SVENSRUD, sivilingeniør M.N.I.F.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/311/0/0
Utlistet 09. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261294663	Grunneiendom	0	Ja	4 952,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11010000	30	BERGENHUS. HELLEN - LØNBORG - BRUNESTYKKET	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.05.1959		100,0 %
60110000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1785, 2071 MFL., HELLEN PANORAMA	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.06.2010	200810509	< 0,1 % (4952,4 m²)
7225400	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 3, LØNBORGLIEN, PLAN FOR UTBYGGING DELFELT - B2.2	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.03.1992	190230015	< 0,1 % (4952,4 m²)

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	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	69,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	30,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	21,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	21,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	17,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
7220060	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1909, LØNBORGLIEN FELT B4, PLAN FOR UTBYGGING	3	200111066
7220002	31	BERGENHUS. LØNBORGLIEN, FORTAU/REGULERINGSENDRING	3	190411500
7225201	31	BERGENHUS. LØNBORGLIEN, B.2.1, REVIDERT PLAN FOR UTBYGGING - ENDRET AVKJØRING	3	190411500
7220000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN	3	190411500
7220005	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1909, LØNBORGLIEN, MINDRE VESENTLIG ENDRING	3	200002088
66300000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 298 MFL., ASPEDALEN	3	202220530
70350000	35	BERGENHUS. GNR 216 BNR 853 MFL., FAGERDALEN, LAGER	3	202220645

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/312	139326857-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	09.09.2026	202615177

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.

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.

Plankart

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

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

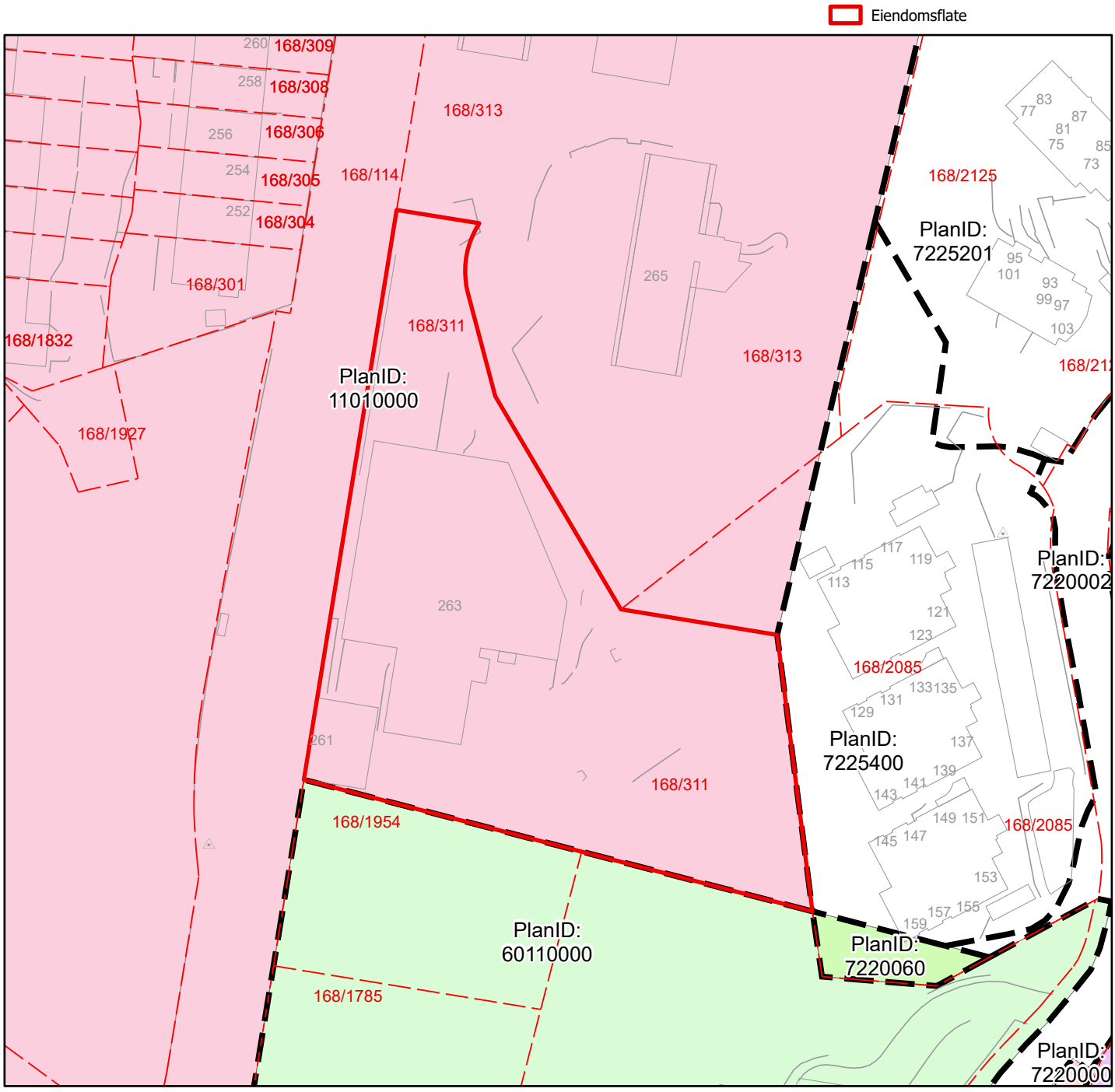
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/311/0/0
Dato: 09.10.2026 Adresse: Helleveien 261 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 11010000,7225400,60110000,7220060



Reguleringsplan på grunnen

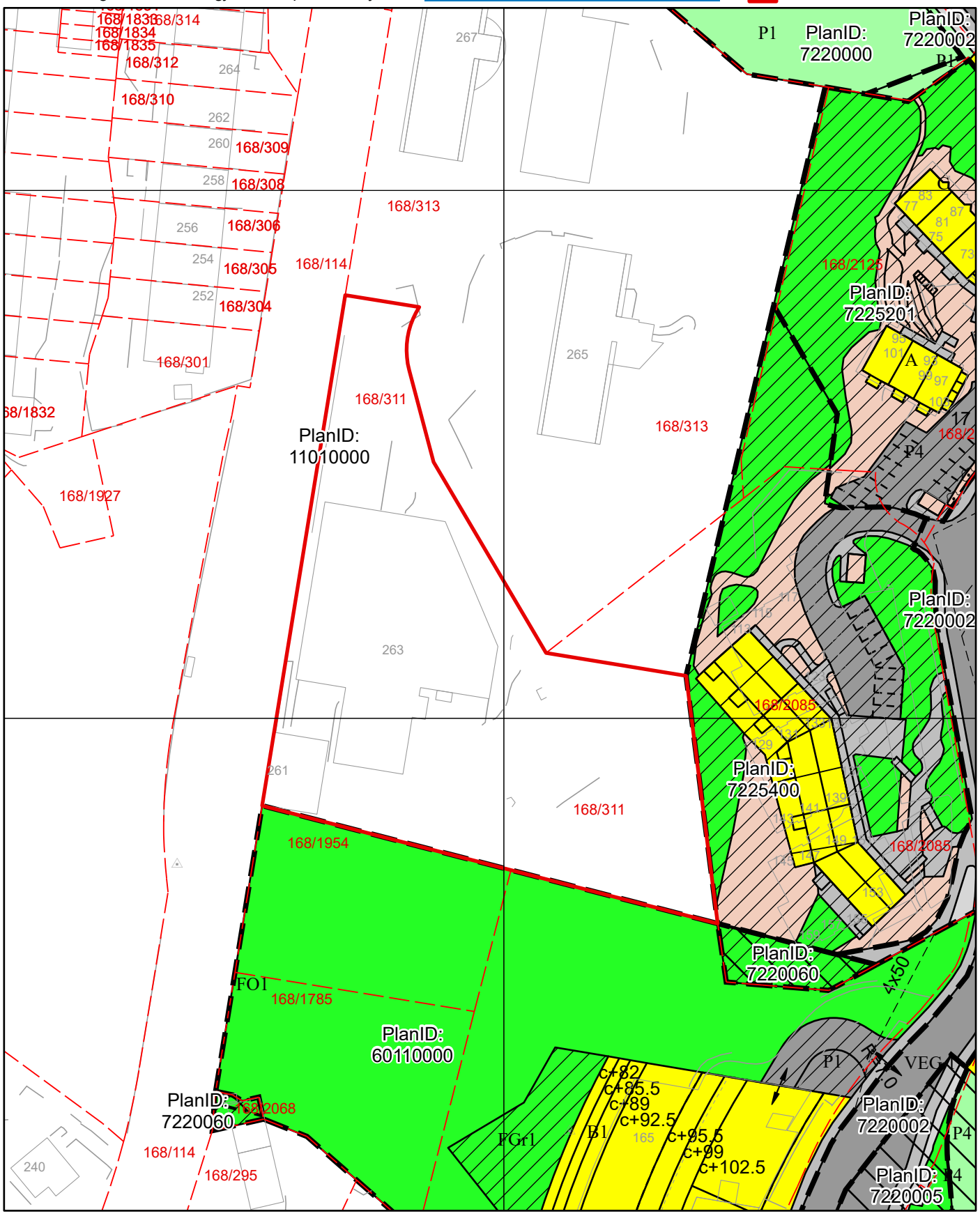
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/311/0/0
Dato: 09.10.2026 Adresse: Helleveien 261 m.fl.

PlanID(er): 11010000,7225400,60110000,7220060

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1272 - Regulert nytt tre

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FRIOMRÅDER

Park

Annet friområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

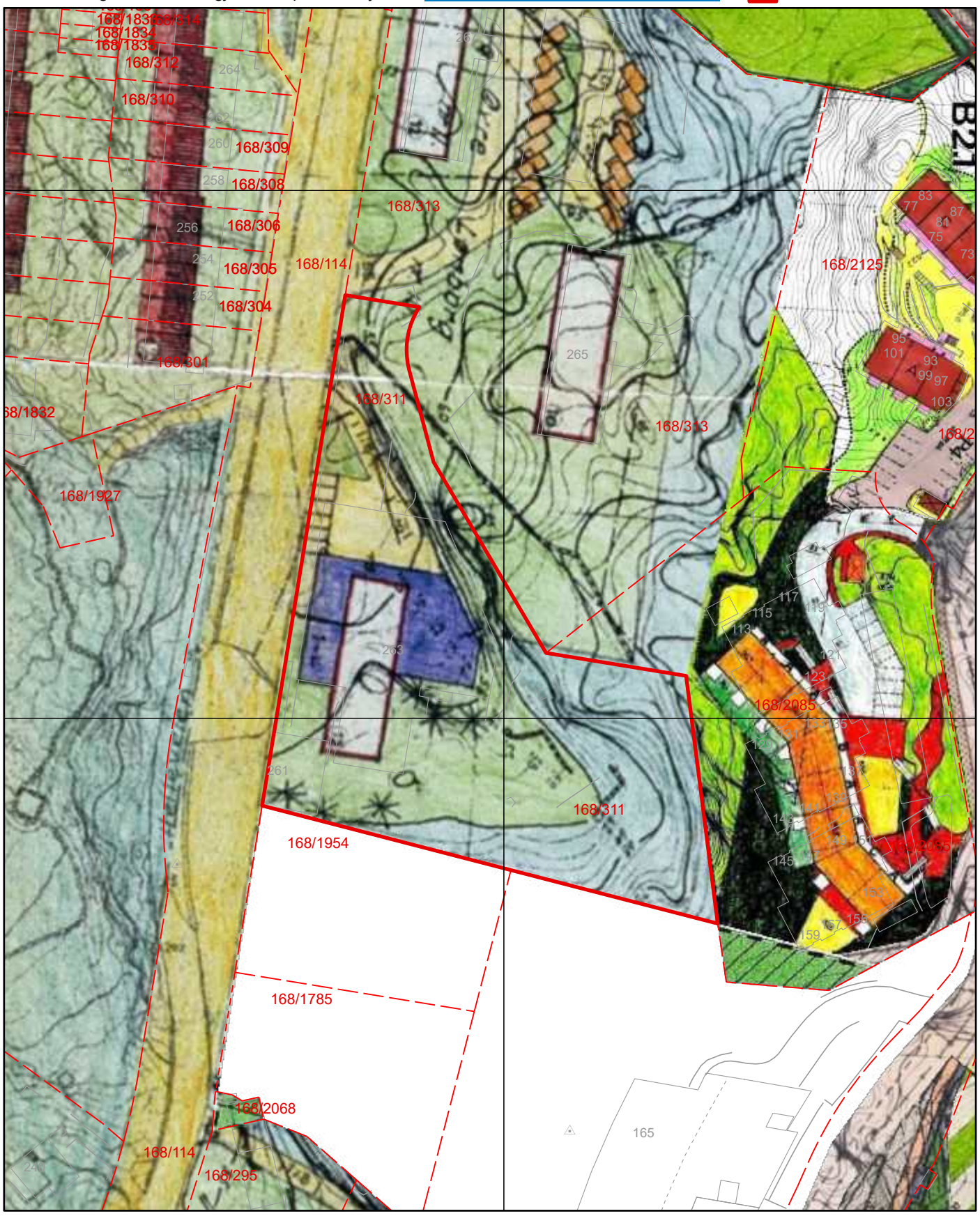
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/311/0/0
Dato: 09.10.2026 Adresse: Helleveien 261 m.fl.

N

PlanID(er): 11010000,7225400,60110000,7220060

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

Eiendomsflate

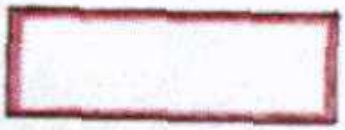


TEGNFORKLARING:

FRIAREAL 

TOMTEAREAL 

PUNKTHUS (STJERNEHUS) 

SKIVEHUS 

REKKEHUS 

BUTIKKER 

GARASJER 

RENSEANLEGG 

BEGRENSNINGSLINJE 

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 09.10.2026

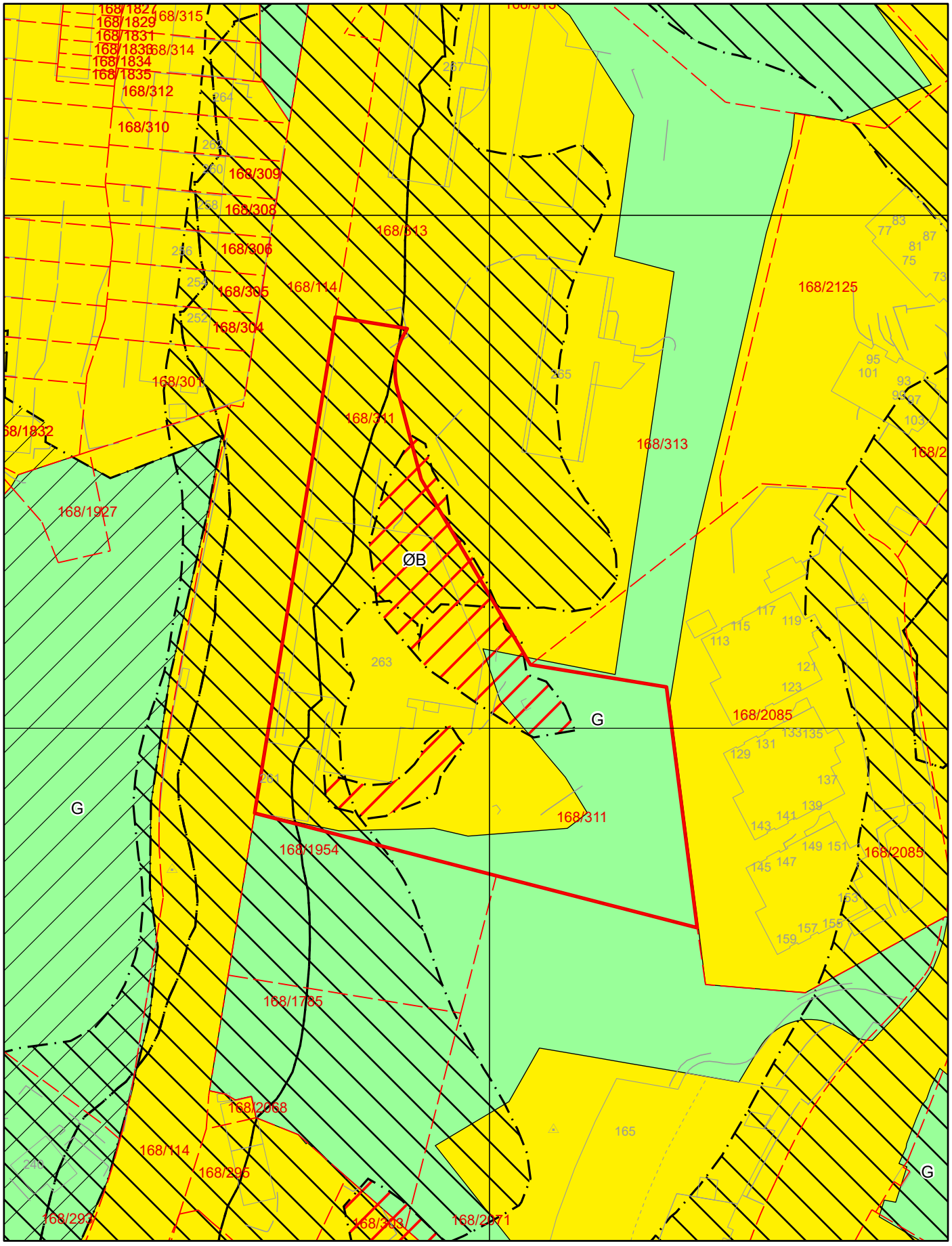
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/311/0/0
Adresse: Helleveien 261 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

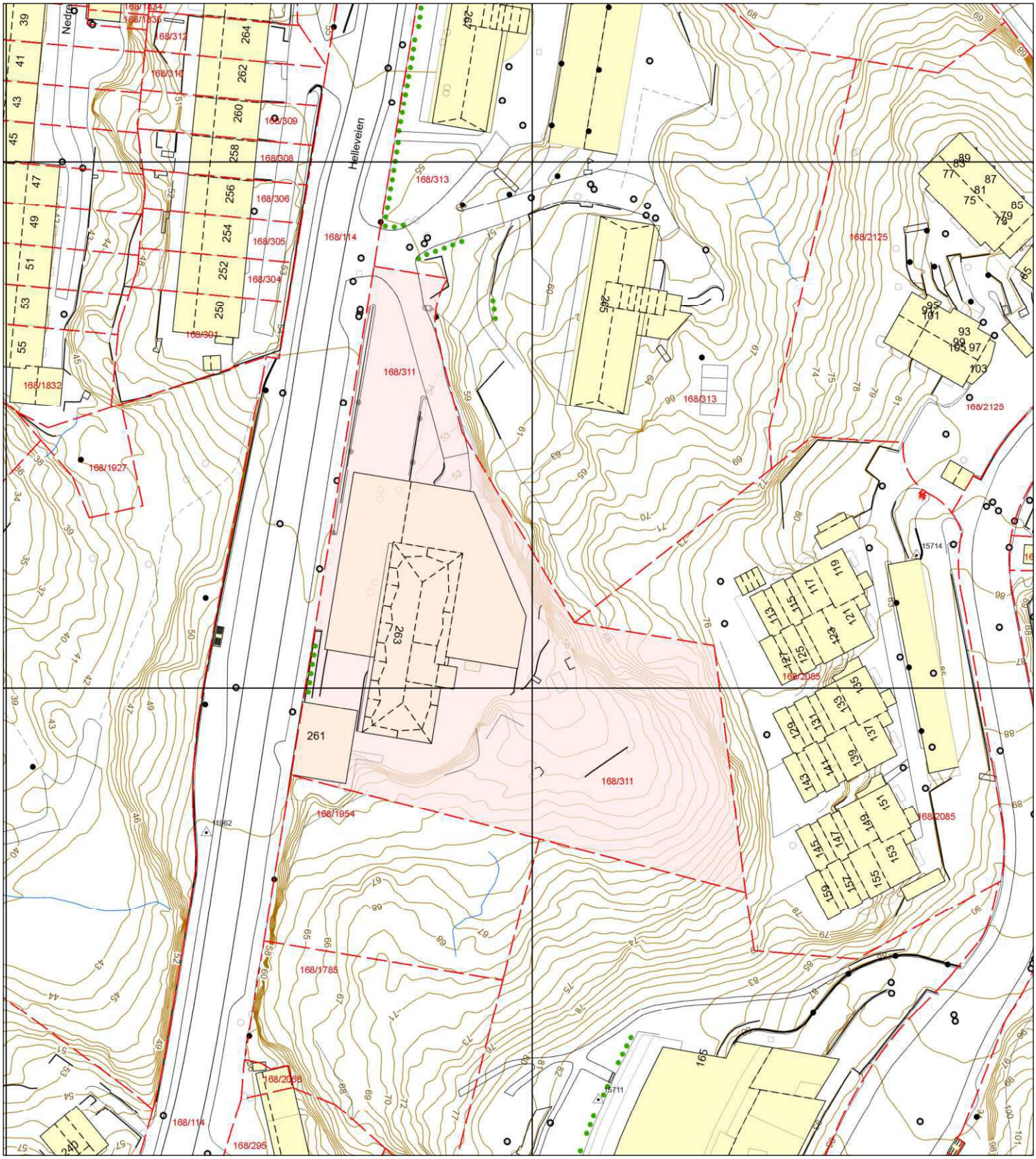
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 09.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/311/0/0
Adresse: Helleveien 261, 5039 BERGEN m.fl.

N



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

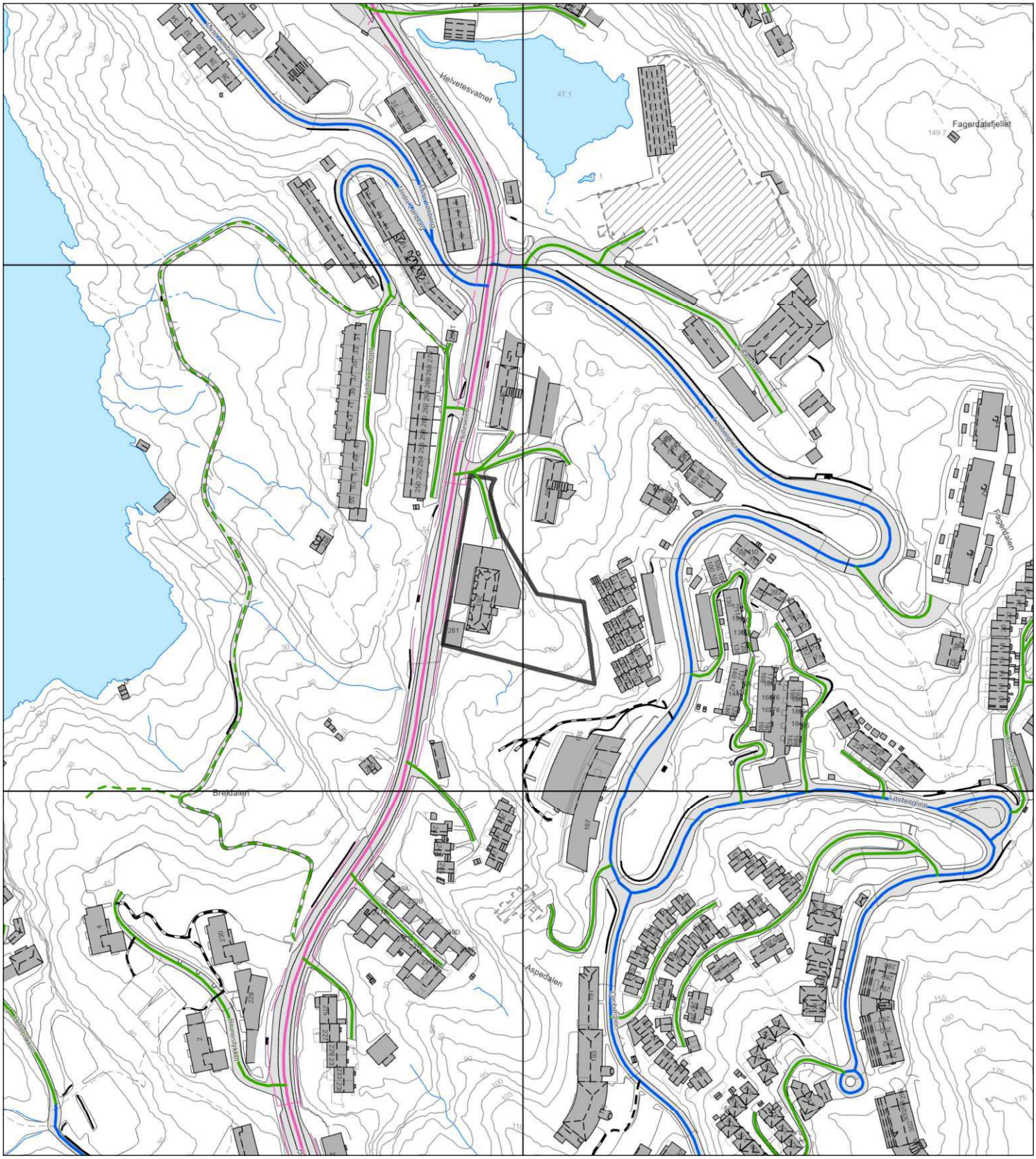
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/311/0/0
Adresse: Helleveien 261, 5039 BERGEN

N



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Helleveien 263, 5039 Bergen
Gnr. 168, Bnr. 311, andelsnr. 47 i Hellen sentrum borettslag, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260117

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Malene Engum

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 958 35 217

E-post: malene.engum@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
