

Velkommen til

Hellmyrveien 30 D, 8011 Bodø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hellmyrveien 30 D
8011 Bodø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 790 000,-	**BRA/BRA-i**	70 / 64 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 791 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	304 467,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 095 557,-	**Byggeår**	1980
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 442,-		

Energimerke E

Velkommen til Hellmyrveien 30D - en stor og svært innbydende 2-roms terrasseleilighet i meget attraktivt område. Leiligheten ligger usjenert til, uten innsyn.

Flott utsikt fra leiligheten og balkong i retning Børvasstindene og Maskinisten.

Leiligheten er betydelig oppusset siden 2013 og fremstår moderne og tiltalende. Inneholder romslig entré, lekkert og romslig kjøkken, stort og flott bad, stue med store vindusflater, sovealkove/kontordel, stort soverom med garderobe og balkong. Leiligheten har totalt 3 egne boder. Gulvvarme i stue, kjøkken, bad og i entré.

Beliggende i Maskinisten i Rønvika, med flott tur-/naturområde like ved, sommer som vinter. Her finner man milelange lysløyper, turveier til Keiservarden, Junkerfjellet, hygge i gapahuker, utendørs treningspark mm.
Søndagsåpen butikk like ved boligen. Kort vei til bussholdeplass, skole, barnehager mm. Fin gang-/sykkelavstand til sentrum og Stormyra med City Nord mm.
Egen parkeringsplass på overside av bygget.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kristian Vagle
Eiendomsmegler

+47 918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hellmyrveien 30 D, 8011 Bodø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 2284 i Hellran Borettslag AL, org.nr. 951073628, BODØ kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 094 467,-
Prisantydning	kr	2 790 000,-
Andel fellesgjeld	kr	304 467,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 095 557,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 102 057,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 442,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kabel-tv/internett, eiendomsskatt, kommunale avgifter, renovasjon, revisjon, forretningsførsel, styrehonorar og midler til drift/veldikehold.

Renter Lån 2: 1 143,-
Avdrag lån 2: 470,-
Avdrag lån 1: 54,-
Renter Lån 1: 120,-
Drift/vedlikehold: 4 035,-
TV/Internett: 620,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget igjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at faktura på felleskostnadene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje årlig pr 31/12.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 42 831 537.02,- pr 05-01-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 16364002983, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101
Saldo per 05.01.2026: 38 907 525
Andel av saldo: 275 478
Første termin/første avdrag: 30.03.2024
Siste termin 30.03.2051
Flytende rente
Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Lånenummer: 16369782480, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 05.01.2026: 3 924 012
Andel av saldo: 28 989
Første termin/første avdrag: 30.03.2025
Siste termin 30.12.2049
Flytende rente

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 1 073 533
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 944 969

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

Forretningsfører
NOBL, org.nr. 954183580
Torvgata 2, 8006 Bodø
eierskifte@nobl.no tlf. 75506700
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 64 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 70 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 64 m²
BRA-e: 3 m²

3. etasje
BRA-e: 3 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Parkering
Parkering på egen plass på oversiden av bygg. Felles gjesteparkeringer for borettslaget.

Hver parkeringsplass ble i 2022 tilrettelagt med egne kurser for el.-billading. Hver beboer må selv bestille ladeboks og etablere kundeforhold hos ChargeUp. Eiere betaler selv for tilknytning og ladeboks.

Borettslagets eiendom

Gnr. 38, Bnr. 323, BODØ kommune.
Tomtestørrelse 22 434 m². iht. matrikkelrapport datert 05.01.2026. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med parkeringsområder, internveier og grøntområder.
Bortfester: Nordland Fylkeskommune

Byggeår
1980 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 64 m²: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, sovealkove og bod
BRA-e 3 m²: Bod i fellesgang

3. etasje
BRA-e 3 m²: Utebod

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder innredning av sovealkove/kontordel ,samt at wc-rom og bad/vaskerom er slått sammen.

Standard
Boligen holder følgende standard:

Entré | Velkommen inn! Entré med plass til å henge fra seg ytterklær.

Stue | Stue med god plass til sofagruppe og spisestue. Stuen har moderne overflater med lyst gulv og vegger malt i behagelige farger. Store vindu som slipper inn godt med naturlig lys i rommet. Utgang til balkong med god plass til sittegruppe og tilhørende møblement.

Kjøkken | Stilrent og godt utbygget kjøkken. Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrert Stekeovn og platetopp.

Bad | Romslig bad med baderomsplater på veggene og flislagt gulv med varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og dusjvegger/hjørne. Et av lysene i speilet virker ikke.

Vannledninger | Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

Avløpsrør | Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon | Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.

Varmtvannstank | Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, datert 2013, og er plassert i bod.

Elektrisk anlegg | Skrusikringer, hovedsikringens størrelse er ikke oppgitt i kursfortegnelsen. Sikringsskap er plassert i gang. Fordelt over 6 kurser. I hovedsak skjult anlegg.

Branntekniske forhold | Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingen er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er 0,9 meter. Dagens krav er 1 meter høyde på rekkverk.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg. Det gjøres derfor kun oppmerksom på forholdet.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Støtteben til dusjkabinett er plassert oppå sluk.

Boligen har ingen TG3.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Ingenting å bemerke seg.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer | Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører | Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser | Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner over betongdekke. Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 31.03.1981. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Gulvvarme på bad, stue, kjøkken og i entré. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Internett- og tv-leverandør
TV/Internett-pakke fra Telenor inkludert i felleskostandene.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034. Reguleringsplanen for området er Hellran Boligfelt. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for borettslagets egen regning.

Skattemessig formuesverdi
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 748 092,- for 2024

Andel felles formue
kr 14 942,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2023

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.
Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av NOBL og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt megler eller NOBL for ytterligere informasjon.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Eier
Julie Marie Pedersen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 104566
Dato: 19.09.1978
Årlig avgift: NOK 14.190
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det er tillatt å ha kjæledyr i borettslaget, forutsatt at dyrene ikke er til sjenanse for andre. Det er ikke tillatt med utegående katt fra og med 2. etasje og oppover i terrasseblokkene og hesteskoblokken. Dyreeier må føre et renslig og ansvarlig dyrehold. Ekskrementer skal omgående fjernes av dyreeier. Hundegård eller løpestreng godtas ikke. Det er båndtvang i området.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 44 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium med rabatt kr 10 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst

Utført av Håvar Berg Larsen i Byggcon Nord AS den 08-12-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 08.12.2025
Selgers egenerklæring, datert 02.12.2025
Energiattest, datert 08.12.2025
Vedtekter, datert 28.04.2021
Husordensregler, datert 24.10.2024
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025

Protokoll fra årsmøte 24.04.2025
Bygningstegninger, datert 03.05.1978
Ferdigattest, datert 31.03.1981
Matrikkelrapport, datert 05.01.2026
Grunnkart, datert 05.01.2026
Planopplysninger med link til reguleringsbestemmelser.
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Kristian Vagle
Eiendomsmegler
Telefon: 918 83 523
E-post: kristian.vagle@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sandgata 5 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Leiligheten ligger fint til i et meget populært område i Rønvika/Maskinisten.

















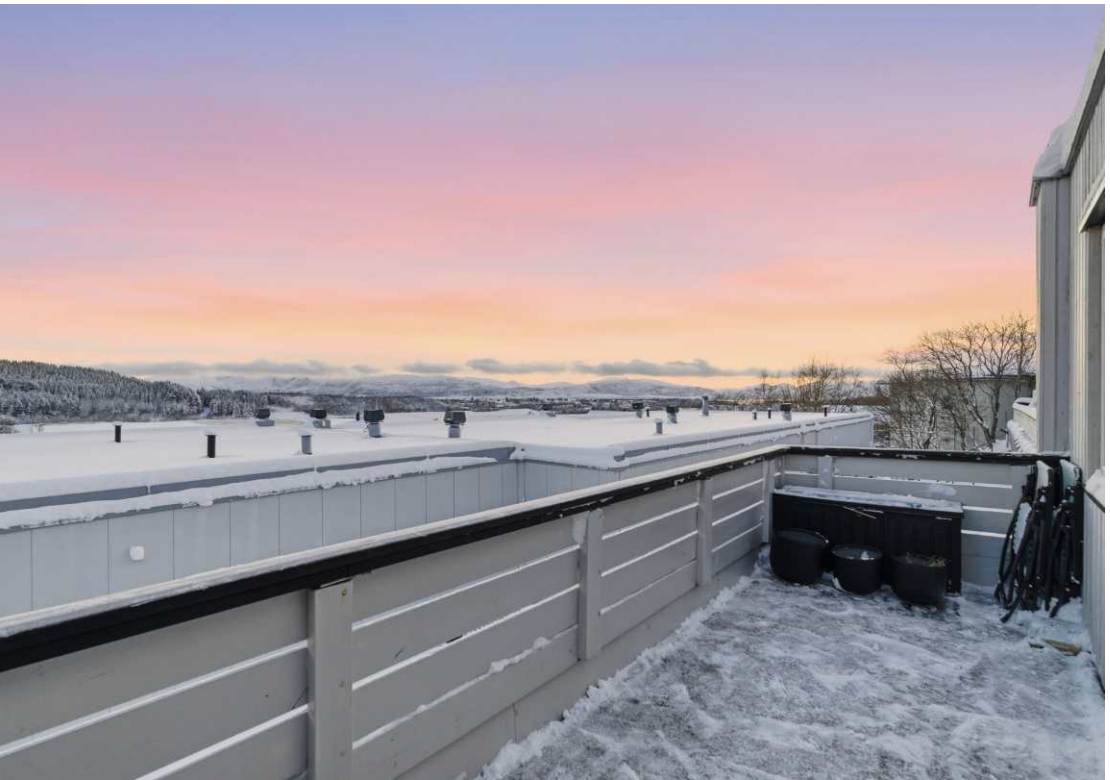


































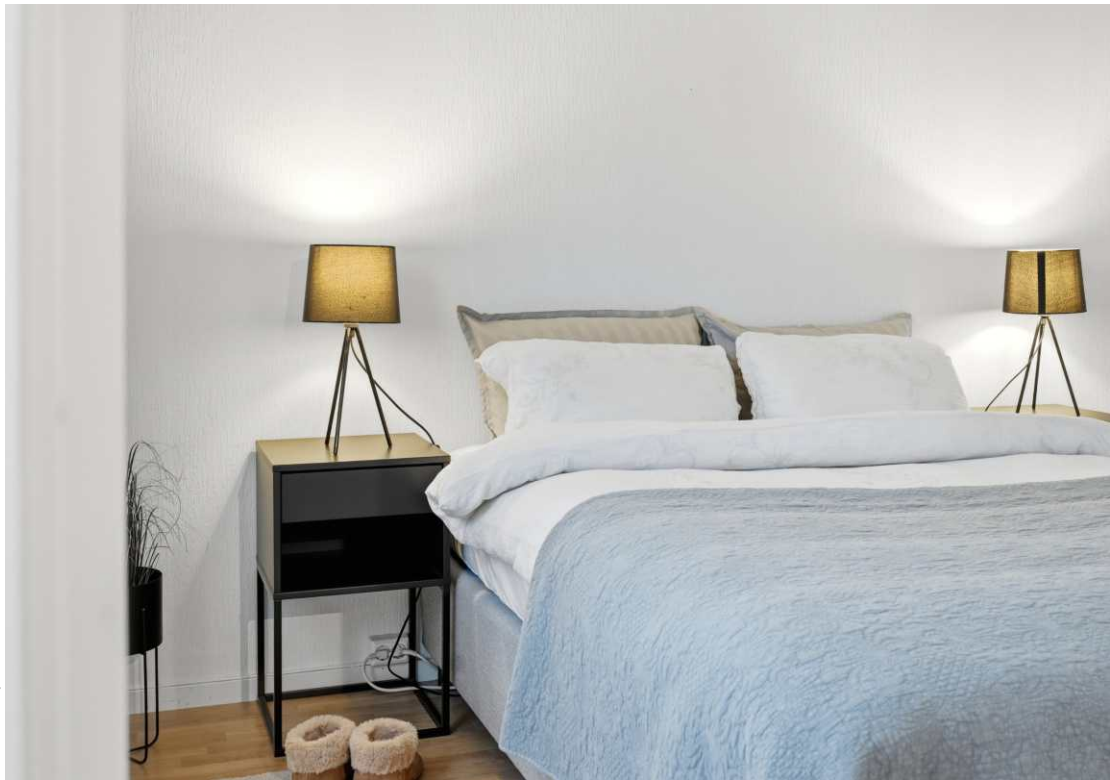












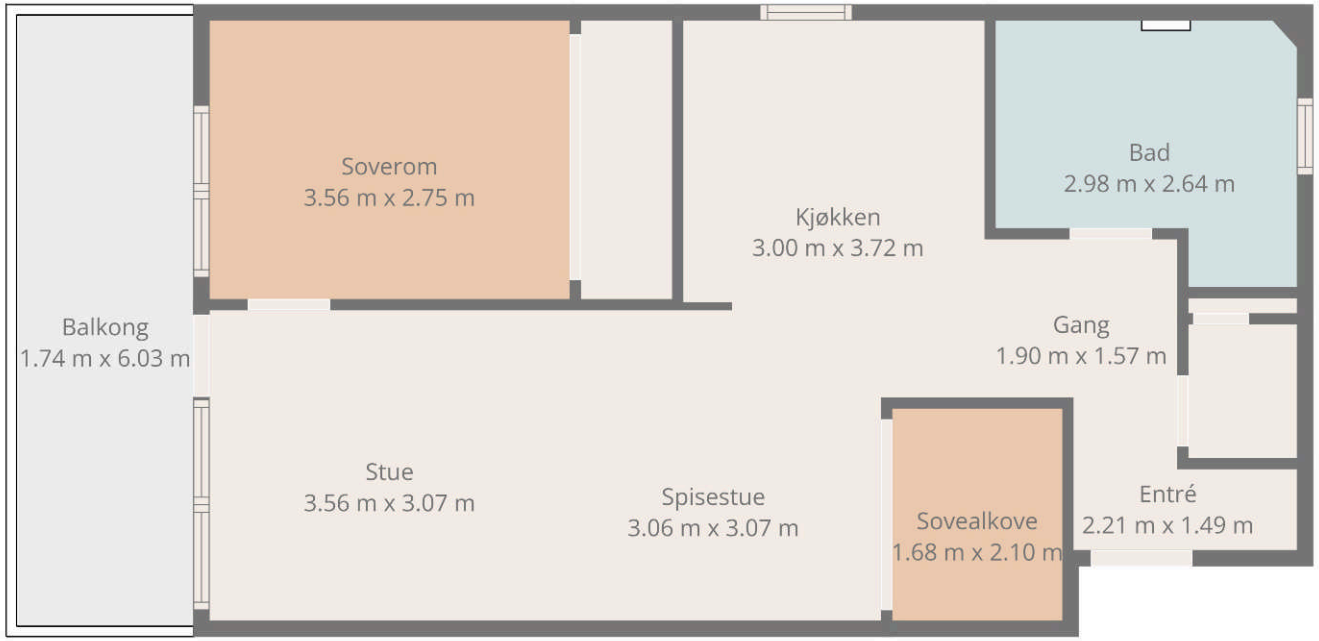








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HELLMYRVEIEN 30D

Nabolaget Hellran/Trollåsen/Stordalen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Langåsen	Linje 3	**3 min** 0.3 km
Bodø stasjon	Linje F7, R75	**6 min** 2.8 km
Bodø lufthavn		**9 min**

SKOLER

Saltvern skole (1-10 kl.)	**12 min**
677 elever, 42 klasser	1.1 km
Bodø videregående skole	**7 min**
1316 elever, 73 klasser	3.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bodø	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

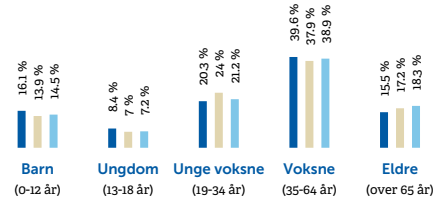
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hellran/Trollåsen/Stordal...	1 477	699
Bodø	42 453	22 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Maskinisten naturbarnehage (1-5 år)	**8 min**
26 barn	0.6 km
Stordalen friluftsbarnehage (1-5 år)	**7 min**
37 barn	0.6 km
Lillevollen barnehage (0-5 år)	**9 min**
74 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Langåsen	**3 min**
PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Coop Extra Volden	**14 min**
PostNord	1.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 99/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

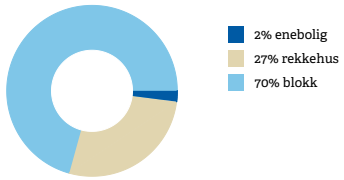
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

SPORT

Stordalshallen	**4 min**
Aktivitetshall	0.3 km
Stordalen kunstgressbane	**5 min**
Fotball	0.3 km
Feel24 Bodø Performance	**5 min**
Feel24 Stormyra Panorama	**5 min**

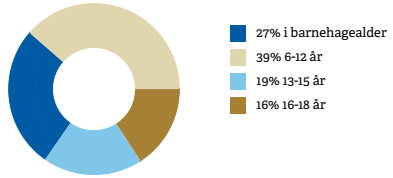
BOLIGMASSE



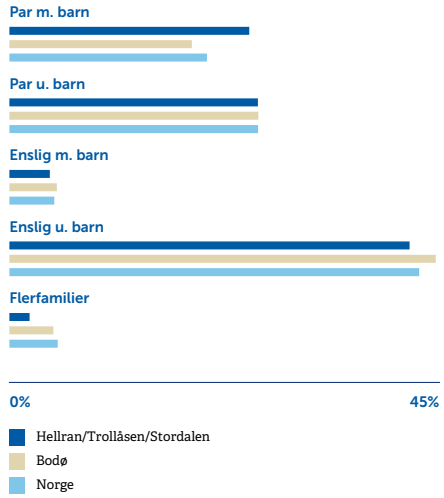
VARER/TJENESTER

City Nord	**5 min**
Vitusapotek City Nord	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

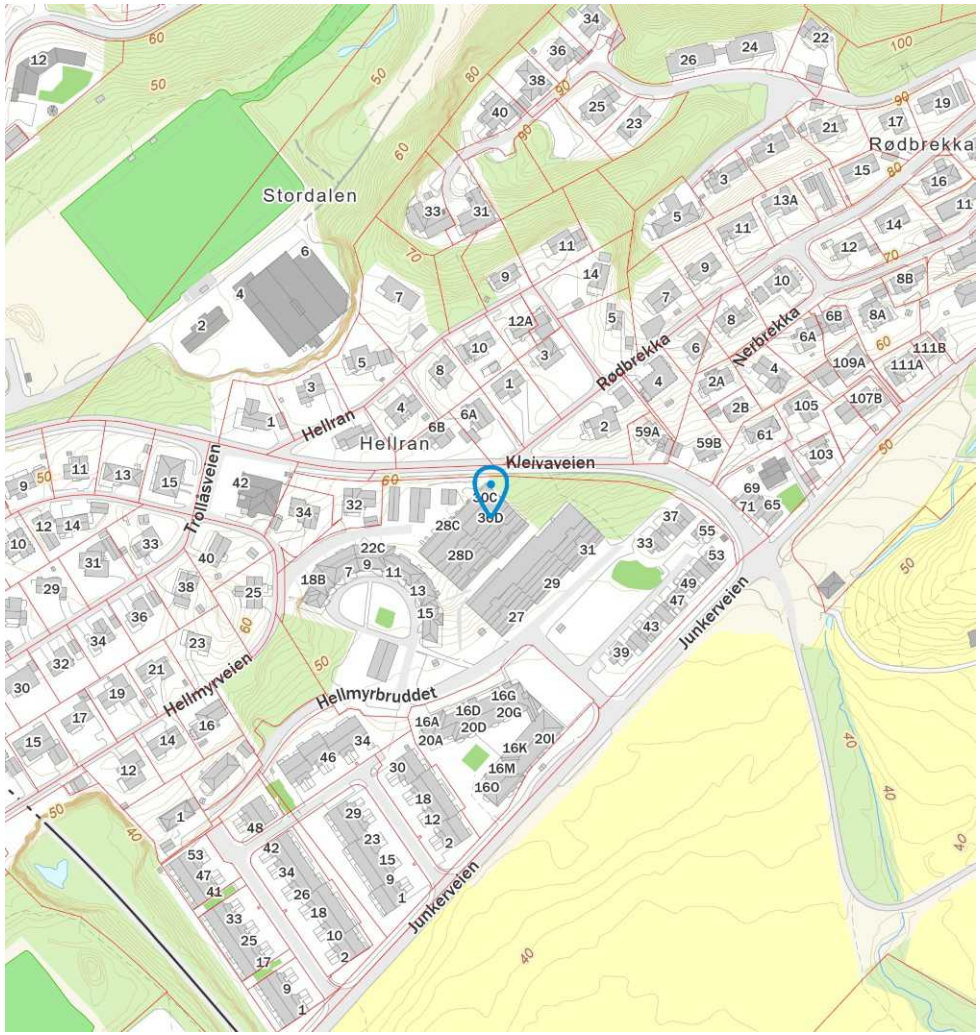


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Kjedehus
Hellmyrveien 30 D , 8011 BODØ
BODØ kommune
gnr. 38, bnr. 323
Andelsnummer 2284

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21564-1496 **Referansenummer:** RG4408

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvar Berg-Larsen

BYGGCON

E
ENERGIMERKE

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

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Håvar Berg-Larsen
Uavhengig Takstingeniør
haavar@byggcon.no
952 81 889

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Hellmyrveien 30 D , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 323
1804 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Hellmyrveien 30 D , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 323
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Borettslaget Hellran består av 114 boenheter i hesteskoblokk, terrassehus og eneboliger.

Terrassehusene har 48 leiligheter og består av 2- og 4-roms leiligheter. Blokken har 41 leiligheter som består av 2-roms og 4-roms.

Borettslaget har 12 stk. 4-roms eneboliger i rekke. I tillegg bygde borettslaget i 1999 en ekstra etasje på hesteskoblokken med 7 stk. 4-roms og en ekstra etasje på terrassehusene med da 6 stk. 3 roms.

Beskrevne leilighet i 1 etasje i terrassehus oppført ca 1980 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 45 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bygning kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

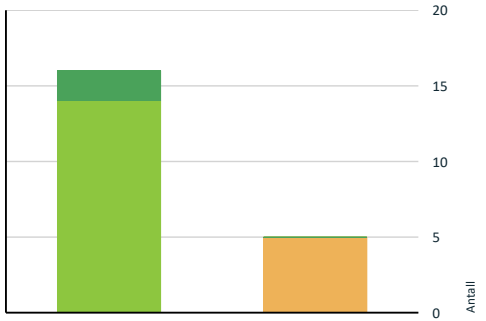
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Hellmyrveien 30 D , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 323
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

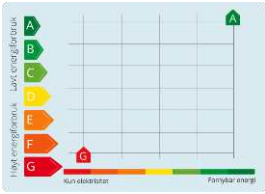
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1980

Kommentar
Matrikkelen - Bodø kommune

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner over betongdekke.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Normalt vedlikehold som maling / smøring må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er 0,9 meter. Dagens krav er 1 meter høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Noe slitasje og mindre kosmetiske avvik ble registrert, men disse er av begrenset omfang og vurderes som naturlige etter normal bruk. Tilstanden anses tilfredsstillende uten behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll og målt ca 12mm høydeforskjell.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Hellmyrveien 30 D , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 323
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg.
Det gjøres derfor kun oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har enkelte kosmetiske merker og lette bruksavtrykk som følge av normal bruk. Disse avvikene påvirker ikke funksjon og vurderes å ligge innenfor det som med rimelighet kan forventes for alder og bruk. Vurdering er basert på visuell befaring og omfatter ikke fullstendig registrering av alle mindre estetiske forhold.

Normalt vedlikehold som smøring og etterstramming av hengsler og låsebeslag må påregnes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Støtteben til dusjkabinett er plassert oppå sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og dusjvegger/hjørne.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Hellmyrveien 30 D , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 323
1804 BODØ

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran er plassert i kjøkkenbenk



TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav.

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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.

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

Skrusikringer, hovedsikringens størrelse er ikke oppgitt i kursfortegnelsen. Sikringsskap er plassert i gang. Fordelt over 6 kurser. I hovedsak skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980 I hovedsak som fra byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av anleggets alder, samt usikkerhet om det finnes samsvarserklæringer på alle jobber utført etter 1999 - anbefales det utvidet elkontroll

Hellmyrveien 30 D , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 323
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert.
Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingen er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

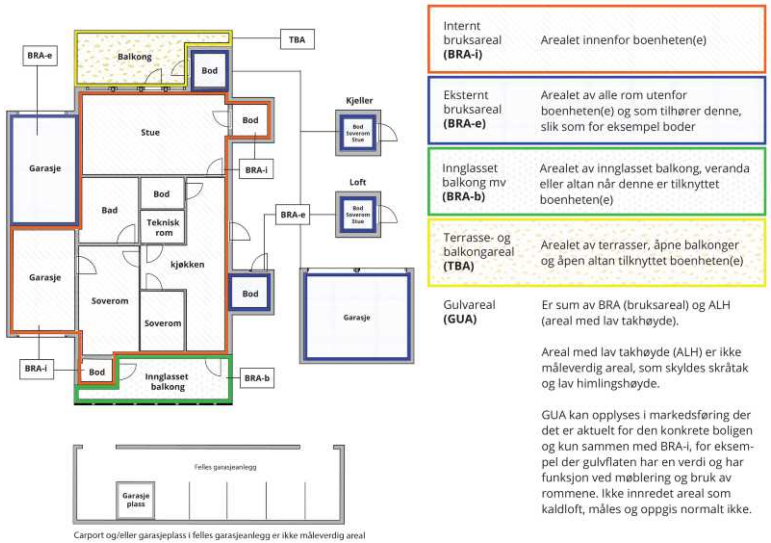
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hellmyrveien 30 D , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 323
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	64	3		67	10
3 Etasje		3		3	
SUM	**64**	**6**			**10**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Soverom, kjøkken, stue, bad/vaskerom, bod, entré, sovealkove	Bod i fellesgang	
3 Etasje		Utebod	

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger til undertegnede.
Det anbefales videre undersøkelser mot kommunalt arkiv, for å undersøke om kommunen har disse tilgjengelige.

Dersom tegninger ikke finnes, anbefales det å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag. Det kan være rom som ikke er inntegnet som oppholdsrom, men utfra bruken er definert som oppholdsrom i arealoversikten.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Kjedehus	62	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Håvar Berg-Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	38	323		0	22434.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hellmyrveien 30 D

Hjemmelshaver
Nordland Fylkeskommune, Hellran Borettslag Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELLRAN BORETTSLAG AL	951073628			Pedersen Julie Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2284

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.12.2025		Fremvist		Nei
Eier	04.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	08.12.2025		Innhentet		Nei
Infoland.no	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.12.2025		Ikke vist		Nei

Hellmyrveien 30 D , 8011 BODØ
Gnr 38 - Bnr 323
1804 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
8012 BODØ

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 02.12.2025 Pedersen, Julie Marie

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Julie Marie Pedersen

Boligen

Hellmyrveien 30D
8011 BODØ

1804-38/323/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Hellran Borettslag AL
Hellmyrveien 30 D
8011 BODØ

Vår ref.: 64/52
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Julie Marie Pedersen

Organisasjonsnr: 951 073 628 Andelsnr: 2284

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 442

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter Lån 2	1 143
	Drift/vedlikehold	4 035
	Avdrag lån 1	54
	Renter Lån 1	120
	Avdrag lån 2	470
Tilleggsytelser:	TV/Internett	620

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	304 467	Gjeld siste årsoppg.:	284 968
Klient ajourf. lån:	42 831 537,02	Klient gj. s. årsoppg.:	40 221 114

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364002983, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101
Saldo per 05.01.2026: 38 907 525
Andel av saldo: 275 478
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2051)
Flytende rente
Eierskifte: Kjøpers/selgers andel kapitalutgift ettersendes.

Lånenummer: 16369782480, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 05.01.2026: 3 924 012
Andel av saldo: 28 989
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2049)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tor Vidar Kallesen
Adresse:	Martha Støvers vei, 27 F
Postnr/-sted:	8030 Bodø
Telefon:	Mob.: +4797068101
E-post:	HellranBorettslagAL@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.01.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	289 917	Andre inntekter:	833
Annen formue:	14 942	Utgifter:	13 364		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	70 420

Boligopplysninger:

Hellran Borettslag AL
Hellmyrveien 30 D
8011 BODØ

Vår ref.: 64/52
Type: Tilknyttet Borettslag
Eiere: Julie Marie Pedersen

Organisasjonsnr: 951 073 628

7: Pålydende

Andelsnr:	2284	Partialobligasjonsnr:	2284

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1981		
Gårds/bruksnr:	38/323		
Bygningstype:	Terasseblokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	22434.1
Årlig festeavgift:	61 964,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588662

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1981	Første innflytting:	01.01.1981	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1	P-rom	62
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Medlemskap i Nobl				

Fasiliteter:

Enkelte andelseiere har bygd inn areal i bakkant av blokken. Ved skade på dette arealet eller bygningen dekkes dette ikke av forsikringen. Andelseier er asnvarlig for at det utbygde er godkjent av kommunen

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele måneden. For mye innbetalt vil bli refundert når eierskifte er foretatt i våre systemer.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Borettslaget har inngått avtale med Nobl om at andelseierne skal betale renter og avdrag etter faktisk fellesgjeld på boligen. Renten på fellesgjelden/og innkreving hos andelseierne vil bli justert etter lånerenten i banken til borettslaget igjennom året. Andelseierne blir ikke varslet om endring på lånerenten. For beboerne vil dette medføre at faktura på felleskostnadene som sendes ut kan variere fra måned til måned. Faktiske utgifter til renter/avdrag på fellesgjeld vil bli avregnet mot månedlig innbetaling som er gjort fra eier gjennom året. Avregningen vil skje årlig pr 31/12.

Boligselskapet har husordensregler

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig byggeår. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye måleregler som Nobl ikke har kontroll på. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.

Boligopplysninger:

Hellran Borettslag AL	Vår ref.:	64/52
Hellmyrveien 30 D	Type:	Tilknyttet Borettslag
8011 BODØ	Eiere:	Julie Marie Pedersen
Organisasjonsnr: 951 073 628		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Hellran borettslag

HUSORDENSREGLER

Hellran borettslag består av 114 boenheter. De fordeler seg med 48 boenheter i Hesteskoblokka, 54 leiligheter i Terrasseblokkene og 12 Eneboliger i rekke. 48 av boenhetene er 4-roms, 6 boenheter er 3-roms og 60 boenheter er 2-roms. Leilighetsstørrelsen varierer fra 40 m^2 til 124 m^2. Borettslaget ble stiftet i 1981. De første innflyttingene startet i 1979. Toppen av Hesteskoblokka og Øvre Terrasse stod ferdig i 2000. Hver boenhet har tilgjengelig 1 parkeringsplass i carport (eiet) eller ute.

Hellran borettslag er tilknyttet NOBL. Styret har nært samarbeid med NOBL som bistår styret i ulike sammenhenger.

På www.nobl.no, Velg "Min side" må du registrere din e-postadresse og tlf.nr.
Info blir sendt pr e-post eller på papir i postkasse for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. For de som ikke har internett eller e-post adresse, kan de henvende seg til NOBL for registrering og reservasjon. Styret oppfordrer beboere til ikke å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. Det sparer både miljøet og styret for arbeide. **(NYTT)**

På "Min side" finner du Vedtekter og Husordensregler.

Borettslaget har egen Facebook-side "Hellran borettslag". Her legges det ut informasjon og her kan det diskuteres/komme med synspunkter.

VELKOMMEN TIL NYE BEBOERE (NYTT)

Det er 4 viktige informasjonskilder. Borettslagets vedtekter, Husordensregler (dette dokumentet), informasjonsark/oppslag (etter behov), Facebook-gruppen «Hellran borettslag», «Relevant ny informasjon fra Hellran borettslag» som utgis typisk 4- 6 ganger pr år. Er det noe du lurer på kan det først være greit å lese gjennom disse informasjonskildene, ellers er det selvfølgelig bare å ta kontakt med din områdeleder.

Velkommen skal du/dere være.

STYRET

Styret er borettslagets tillitsvalgte og velges på generalforsamling som skal være avholdt innen utgangen av juni hvert år. Valgkomitéen innstiller til valgene. Styret består av leder samt representanter (områdeledere) for enhetene slik: Eneboligene, Nedre Hesteskoblokk, Øvre Hesteskoblokk, Nedre Terrasseblokk og Øvre Terrasseblokk. Leder velges av generalforsamling på eget valg. Styremedlemmene og leder velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer og valgkomité velges hvert år. For å sikre kontinuitet i styret er det en fordel at ikke alle styremedlemmene skiftes ut samtidig. 2 skiftes ut et år, og 3 et annet.

Styrets oppgave er å ivareta bofellesskapet slik at det er best mulig for flest mulig. Det har også ansvar for forvaltningen av borettslagets verdier.

HENVENDELSER: Styrets e-post: HellranBorettslagAL@mittnobl.no.

Informasjon om sittende styre med e-post og tlf.nr. finnes på www.nobl.no "Mitt borettslag" eller i informasjonsskriv som deles ut etter behov. Alle henvendelser til styret skal foregå pr e-post eller telefon.

UTLEIE

Søknad om utleie finner du på Nobl.no. "Min side"- Min bolig. Velg "Utleie". Her finner du også vilkår for utleie. Se vedtektene pkt 4-2 Bruksoverlating for vilkår som må være innfridd.

BORETTSLAGETS POSTKASSE (NYTT)

Denne står på veggen ved Maleboden ved Hellmyrveien 24B.
Denne sjekkes jevnlig av styret. I den kan vognkort og nøkkel til henger tilbakeleveres. Vær obs på brev som skal til borettslaget feilaktig blir lagt i noen av beboernes postkasser. Legg disse i denne postkassen.

VEDLIKEHOLD

Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold, dvs. ytterdører, vinduer, verandadører, ringeklokker, maling, tilførsel av strøm til sikringsskap, vann og avløp.

For tett kloakk/avløpsrør har styret ansvar kun i fellesdel. Vedlikehold av avløp frem til fellesrør er andelseiers ansvar. Avstand kan variere fra leilighet til leilighet. Se vedtekter 5-1 (3). Vanlige ting som forårsaker tette rør er engangsbleier, våtservietter, Q-tips på do og fett som blir hardt ved avkjøling i røret, gjerne i kombinasjon med kaffegrut fra vaskekum på kjøkken.

Rensing av sluk ute på altan/terrasse/balkong er andelseiers ansvar. Tett sluk kan blant annet gi lekkasje til leiligheter under.

Inne i leilighetene har borettslaget ansvar for utskifting av vifter, kjøkkenhetter, varmtvannstanker (skiftes normalt ikke før de er eldre enn 20 år gammel) og stoppekraner. Øvrig vedlikehold eller endringer i leilighetene er beboers ansvar. Alle fasadeendringer skal godkjennes av borettslagets styre og teknisk avdeling i Bodø Kommune.

Hesteskoblokka verandaer innsiden (NYTT)
som består av plater. (utenom Toppen). Beboer kan male denne innsiden om ønskelig, men maling og arbeid må utføres selv. Viktig at platting ikke blir tilsmusset.

Mellomgang i Terrassene (NYTT)
Vedlikehold av dette rommet er de to andelseiernes ansvar. Dette gjelder også pæreskift og skifte av lampe.

For andelseiers vedlikeholdsplikt er dette beskrevet i vedtektene punkt 5-1.

Maling, olje, malerkost. Trenger du dette i forbindelse med vedlikehold av altandekke og rekkverk (jfr vedtekter 5-1 (1), ta kontakt med din områdeleder for utlevering. Maleboden er på øvre plan ved Hellmyrveien 24 B. Det oppfordres til å male selv yttervegger, spesielt innenfor egen terrasse/altan.

Terrassevasker (Kärcher) som koples på høytrykkspyler av samme merke er tilgjengelig for utlån. Denne skal kun brukes på glatte terrassebord som trenger ekstra rengjøring. Høytrykksspyler lånes ut il dette formålet med eller uten terrassevasker. Fra og med 2. etg. og oppover i Hesteskoblokka må det **IKKE benyttes** kjemikalievaskemiddel som kan skade underliggende konstruksjoner. Der er det også veldig greit at naboer under informeres om dette arbeidet.

Endring i egen leilighet/hus (NYTT)
Alle endringer som planlegges må det søkes styret om godkjenning. Vanlig vedlikeholdsarbeider jfr vedtektene «5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt» utføres uten at det er nødvendig å søke styret om dette. Ved støyende arbeide henstilles det at de nærmeste naboer varsles om dette.

VAKTMESTER

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester av vaktmesterfirma. Hva avtalen omfatter kan variere mellom noen faste oppgaver og oppgaver som bestilles i hvert enkelt tilfelle. Henviser til egen oversikt. For å redusere kostnader prøver styret å utføre en del oppgaver selv, eller innhenter slik hjelp fra beboere.

Vaktmesteren kan også benyttes til private oppdrag til sin egen leilighet, se kontaktinformasjon og pris under "AVTALER".

DUGNAD

Dugnad er nødvendig for å holde borettslaget vårt fint og trivelig, i tillegg er det en arena å bli kjent med naboer på. Vi er alle ansvarlig for at borettslaget ser bra ut og oppfordrer alle som har anledning til å delta.

Borettslaget har en fast vårdugnad i mai (uka før 17.mai), hvor vi rydder inkludert søppelplukking, raker på området, klipper busker og trær før sommeren. Fint om noen bidrar med å lage kaffe. I tillegg kan det være spesielle oppgaver som skal gjøres.

Hver enkelt andelseier må sørge for at carport/tildelt parkeringsplass blir kostet. I tillegg kan det innkalles til andre dugnader ved behov. Om vinteren dras mye strøsand inn i carporten også sand og løv finner vegen inn. Derfor viktig hver vår at carporten kostes ren og strøsand, annet skitt og løv fjernes. Spesielt viktig der dette ligger mot treverk for å forhindre råteskade. **(NYTT)**

Styret bestiller søppelcontainere der alt hageavfall, men også annet skrot fra boder/leiligheter kan kastes som ikke innleveres ved den vanlige renovasjonen. Farlig avfall og elektriske artikler kan ikke kastes i containerne. I samme periode bestiller styret feiebil.
Søppelplukking henstiller alle beboere som har anledning til å bidra med året rundt. Spesielt etter snøsmelting vil det være behov. Borettslaget har to søppel-klyper som kan benyttes. Ta kontakt med din områdeleder for utlån av denne og søppelpose.

Dersom man ser at felles inngangsdør/inngangsparti har fått flekker/smuss/fugleskitt etc oppfordres alle til å få vasket dette bort snarest. Det samme gjelder i felles trapperom.

UTEOMRÅDET

Alt uteområde er fellesareal. Ingen har rett til egen hage, gjerder og lignende. Vi ønsker at Hellran Borettslag skal være et trivelig boområde for alle som bor her. Dette vil gjøre oss til et attraktivt borettslag.

Ved bruk av fellesområde som medfører søl og smuss, f.eks. saging, skal det etter aktiviteten ryddes opp og alle spor fjernes. Området skal kostes evt. spyles rent.

Styret bestiller hvert år 2 juletrær som settes opp foran Hesteskoblokka og mellom Nedre Terrasseblokk og Eneboligene.

Epletrær: Er alle klar over at borettslaget har tre flotte og fruktbærende epletrær nedenfor Hesteskoblokka? Det er fritt for alle beboere å høste. De lysegrønne i midten blir først moden og er søte. De andre trenger litt lengre tid og er mer syrlige, men godt egnet til ulike formål. **(NYTT)**

BRØYTING

Brøyting med maskin av veger, areal og gangveger utføres av snøbrøytefirma, se "AVTALER". Snørydding på øvrige steder som foran innganger, boder søppelanlegg utføres av Vaktmester. Dette utføres ikke i helger eller rød-dager.

SNØRYDDING PÅ VERANDAEN

Gjelder Hesteskoblokka og Terrasseblokkene. Det er ikke tillatt å kaste snøen utenfor. Dette for å unngå skade på mennesker eller biler som måtte befinne seg nedenfor.

VENTILASJON – KJØKKENHETTE

Leilighetene i Hesteskoblokka og Terrasseblokkene er så tette at det kan oppstå kondens og mugg dersom viften ikke står på. **Viften skal derfor alltid stå på** (den kan for øvrig ikke slås av). Er viften eller kjøkkenhetta i uorden må områdeleder kontaktes for å formidle vedlikehold av den. Det er borettslaget som skifter ut disse ved behov. Beboer må ikke skifte ut kjøkkenhette selv i forbindelse med oppussing uten å avklare dette med styret, fordi ventilasjon og kjøkkenhette fungerer sammen. Den skal bestilles av styret og GK skal vurdere tilstand.

Filter i toppleilighetene Hesteskoblokka og Øvre Terrasseblokk blir skiftet ut årlig av avtalt firma, se AVTALER. Dette gjøres normalt i første uka av september. Firma tar direkte kontakt med beboere.

Dette del-temaet gjelder også Eneboligene.

Husk jevnlig rengjøring av filter i kjøkkenhetta di.

TRAPPEVASK I TERRASSEBLOKKENE OG HESTESKOBLOKKA

Borettslaget har kjøpt denne tjenesten fra firma, se "AVTALER" Trappene vaskes 2 ganger i måneden. Beboere har selv ansvar for å rydde opp etter seg selv om de skulle skitne til fellesområdet. For de som har en mellomgang for to leiligheter i Terrasseblokkene har dere selv ansvaret for å holde rent og vaske her.

ÅRLIG RUNDVASK AV FELLES TRAPPOPPGANGER I HESTESKOBLOKKA OG TERRASSENE (NYTT)

Årlig vask av felles ganger i Terrassene og Hesteskoblokka skal utføres av beboerne. Dette bruker ikke borettslaget penger på og må ordnes av hver trappeoppgang. Man vasker sin etasje og ei trapp ned. Flatene som skal vaskes er det man rekker opp til med langskaftet vaskeutstyr. Utstyr og vaskemiddel er praktisk enklest at hver enkelt holder selv. Er dette problem, ta kontakt med din områdeleder for utlån.

Hvem som utfører dette mellom de som bor i samme etasje avtales dem imellom.

Styret setter opp vaskeliste i alle trappeoppgangene hver høst. Frist for årlig vask er 1.desember. Mellomgang som deles av to leiligheter i Terrassene må rengjøres av de to andelseierne.

AVFUKTINGSANLEGG

Under Nedre Terrasse står det et avfuktingsanlegg som skal ivareta betongen. Dette kontrolleres og filter byttes 1 gang pr. år av Anticimex.

KATODISK ANLEGG

Borettslaget har installert katodisk anlegg i enkelte av leilighetene. Dette for at armeringen i betongen ikke skal ruste, da det er registrert salt i denne. Katodisk anlegg er svakstrøm som kobles til armeringen i betongen i taket. Det er derfor ikke lov å lekte ned takene i borettslaget. Man bør heller ikke henge noe i taket i de områdene hvor dette er koplet til.

SKADEDYR

Om beboere oppdager skadedyr som mus, kakerlakker, meldyr, fleskeklanner/fleskebiller, veggdyr, skjeggkre o.l. kan beboer selv kontakte skadedyrkontroll, se AVTALER. Borettslaget har skjeggkrefeller og åte. Ta kontakt med din områdeleder for utdeling.

Skader på bygninger grunnet skadedyr må meldes til styret, som melder dette videre til forsikringsselskapet til borettslaget.

MELD SKADE

Skader som gjelder borettslagets ansvar må varsles til styret, men beboer må selv melde dette inn via www.nobl.no - Snarveier Skjema - Meld skade.

Obs! Beboere må selv besørge innboforsikring.

PARKERING

Følgende parkeringsregler gjelder for borettslaget:

- Hver andelseier har rett til å disponere **en** parkeringsplass. (carport eller ute). Denne er merket med Andelsnr. slik at man kan finne frem til den som eier/disponerer plassen ved behov for varsling. Dersom husstanden har flere biler må eventuell parkering i borettslaget avklares med styret.
- Det avsettes et antall plasser merket til gjesteparkering.
- Parkering av bobiler, tilhengere etc. skjer på nedre plan etter avtale med styret.
- Hensetning av kjøretøy og vinterlagring av campingvogner, bobiler, båter og tilhengere er ikke tillatt. Styret kan godkjenne slik hensetning for kortere tidsrom etter søknad. Kortvarig inntil 1-2 uker oppbevaring av henger etc. plassen på andre siden av den kommunale vegen ved Hesteskoblokka kan brukes til slikt uten nærmere avklaring med områdeleder eller styret. **(NYTT)**
- Hver enkelt har ansvar for å flytte sitt kjøretøy når det er bestilt brøyting og når veien skal feies på våren. Info om dette gjøres på Facebook-gruppa, eller ved oppslag i trappoppganger, ved postkassestativ eller ved mail eller SMS.
- Det er ikke anledning til å hensette bil eller parkere utenfor oppmerkede plasser eller benytte gjesteparkering til dette**.**
- Carport har godt innsyn, så hold denne ryddig.

Overtredelser av disse parkeringsbestemmelsene kan medføre borttauing for eiers regning.

Borettslaget eier to plasser i carport C3 (nedenfor Hesteskoblokka), plassene 4 og 5. (de to som ikke ha skilt med Andelsnr). Ønske om leie sendes styret.

Leie av borettslagets to carporter (NYTT)
Leieprisen har 20% påslag i forhold til eiet carport. For 2024 utgjør dette kr 480–/måned.

Kontrakt gjøres med styret og leien innkreves av Nobl.

Styret har bestemt følgende kriterier for utleie:
C3-4 Utleies til andelseier som ønsker og har høyest ansiennitet i borettslaget. Pr sept. 2024 er dette Elin Fjelltun, Hellmyrbruddet 37. Denne leien fornyes så lenge andelseier ønsker.

C3-5, den andre carporten leies ut med maksimaltid 3 år av gangen. Ved flere interesserte gjennomføres det loddtrekning. På denne måten får også nye andelseiere mulighet til å leie carport. Carport til leie annonseres på Facebook og "Relevant ny informasjon fra Hellran borettslag".

Om noen andelseiere er interessert i å kjøpe carport permanent er det mulighet for dette i prioritert rekkefølge: Nedre Hesteskoblokk, Øvre Hesteskoblokk, Øvrige. Pr oktober 2024 er salgspris ikke fastsatt. Meld din interesse via styrets mail-adresse.

Tjenestebil. Disse plassene er forbeholdt vaktmester, omsorgtjenesten, rørlegger, elektriker osv.

Gjesteparkering. Det er ikke anledning for andelseiere å parkere på disse plassene.

«Parkering ikke tillatt» er skiltet følgende steder:

- Nedre plan:
  I "rundkjøringen" foran Hesteskoblokka eller utenfor/ved felles inngang. Kort stans i forbindelse med på- eller av-lasting er tillatt.
- Øvre plan:
  Langs gjerdet der vegen går langs Hesteskoblokka. (skilt satt opp på gjerdet).

Dette for å hindre at vegen blir sperret for større kjøretøy som brøytebil, ambulanse eller brannbil.

Det er viktig at besøkende blir informert om dette.

FREMLEIE CARPORT

Carport kan fremleies til andre andelseiere i aktuelt boområde. Der er ikke tillatt å leie ut carport til utenforstående. Bekjentgjøring må ordnes selv av den som leier ut, f.eks. innlegg på Facebook-gruppa, oppslag i trapperom, lapp i postkasse eller direkte kontakt med naboer. Selges leiligheten opphører fremleieavtalen. Leier du en carport beholdes den disponible parkeringsplassen ute.

EL.BIL LADING

Hver parkeringsplass (carport eller ute) ble i 2022 tilrettelagt med egne kurser for el.-billading. Hver beboer må selv bestille ladeboks og etablere kundeforhold hos ChargeUp.

Det er ikke tillatt å lade el-biler via strømkurser i stikkontakter, kun unntaksvis kan NØD-lading utføres fra egen stikkontakt, da under oppsikt for å unngå brann. Disse kursene er ikke dimensjonert til slik bruk og vil kunne medføre at sikringer slår ut, fellesanlegg mørklegges og i verste fall brann.

Borettslaget setter en fast pris per kWt for dekning av strømbruk, og fremtidig vedlikehold. Dette trekkes direkte fra deres kredittkort og pengene overføres rett til borettslagets konto.

Info fra leverandør om hvordan man bestiller elbil-lader, fra ChargeUp:

Det anbefales å bestille ladeboks i god tid før du får levert bil. Vi opplever til tider at installatører har mye å gjøre, samt at det kan være leveranseproblemer på ladebokser. Du velger selv om du vil betale nå med kort, betale litt nå og mer senere, eller du vil ha fast avbetaling. Finn den lenken som passer deg under, og når du kommer til kassen sjekker du ut. Husk også at du enkelt kan leie ladeboks uten bindingstid hos oss.

Obs! Oppgitte priser er fra 2022 og det tas forbehold om prisendring.

Zaptec Pro 4G MED bakplate & 32 A installasjon (Det vanligste for de fleste)
- For bestilling av ladeboks med programmering og montering på egen plass er prisen kr. 21.990,-,
Følg denne lenken for bestilling:
https://webshop.chargeup.no/produkt/zaptec-pro-4g-med-bakplate-med-32a-installasjon-hellran-borettslag-al/?fbclid=IwAR2wZqHCtFBMYyV8r7sSBsLijPXCGNa2i4d2kyHvyiGxRqzi6I0wN1MmiGM
MERK: Notatfeltet må fylles ut med nummer på parkerings-/garasjeplass. Se vedlagte parkeringsplan, datert 2.10.2022.

Zaptec Go 4G med montering på egen parkeringsplass, for enebolig
- For bestilling av ladeboks med programmering og med montering på egen plass prisen kr. 9.800,-,
Følg denne linken for bestilling:
https://webshop.chargeup.no/produkt/hjemmelader-for-kunder-i-hellran-borettslag-zaptec-go-4g-med-inntil-22-kw-effekt-raskeste/?fbclid=IwAR2-OfJv9vK3uVchGt2S1DfeMJ1cpkDZvjfaomjoYkqHhd17FLEG2q6i9Mq
MERK: Notatfeltet må fylles ut med nummer på parkerings-/garasjeplass. Se vedlagte parkeringsplan, dater 2.10.2022

Alternativt:
Kontakt ChargeUp AS, Storgata 40, 8007 Bodø. Sentralbord: 932 77 000. Mail: post@chargeup.no

KABEL-TV/INTERNETT

Borettslaget er tilknyttet kabel-tv/internett via avtalt leverandør, se "AVTALER". Alle har ruter og modem som tilhører leiligheten. Parabol-antenne er det ikke anledning til å montere. Vår storkundeavtale heter komplett 10 T-We boks. Hastighet på internett er 10 MB. Ønsker du oppgradering som betales selv tar du kontakt med Telenor. Logg inn på Telenor.no og gå inn på "Min side" for å registrere deg og velge kanaler. Ved feil/mistet Internett/TV-signaler kontakt Telenor på tlf: 91509000. Signalleie blir innkrevd hver måned sammen med fellesutgiftene. Den enkelte borettshaver kan inngå avtale med Telenor om økt internett-hastighet, og får da borettslagets storkunderabatt. Eller bestille ekstra kanaler. Det er ikke anledning til å velge annen leverandør. Fra september 2022 inkluderes TV 2 Play Basis i T-We-abonnementet.

SØPPEL

Borettslaget praktiserer kildesortering i søppelanlegg både på øvre og på nedre plan. Avfallet sorteres: Matavfall, papir, plastemballasje, restavfall og glass- og metall-emballasje.

Plastavfall: Plastemballasje på øvre plan samles i egne gjennomsiktige plastsekker som plasseres (henges) på anvist sted ved søppelanlegget. Disse gjennomsiktige plastsekkene må beboer ordne selv og fås kjøpt i butikker, nærmest på Joker Langåsen. Inntil de er fulle må de lagres i egen utebod. Det må ikke henges vanlige bæreposer i plast på knaggene ute. Nedre plan har plastemballasje i eget underjordsanlegg.

Matavfall: For å begrense lukt fra matavfall må avfallet legges i godkjent matavfall-poser som man får kjøpt i butikk. Ved spesielt bløtt innhold anbefales det å bruke ekstra pose utenpå. Matavfall som kommer i direkte kontakt med innslippsluka og den underjordiske beholderen vil feste seg der og råtne og dermed skape lukt. IRIS har rutine for vasking av beholderne etter tømming.

Glass- og metall-emballasjedunkene: Disse må ikke overfylles, lokket må kunne lukkes helt. Er alle dunkene fulle, vent til dunkene er tømt før du legger nedi.

Det underjordiske avfallsanlegget tømmer IRIS automatisk. De har kontroll på når de nærmer seg fulle. Dersom man opplever at noen av kontainerne ikke blir tømt, kan IRIS kontaktes for å gjøre de oppmerksom på dette. **(NYTT)**

Ved feil ved anlegget, meld fra til områdeleder. Det må aldri hensettes søppel utenfor godkjent anlegg eller boks.

Isopor og større mengde med papp leveres på miljøstasjonen. Avfall som ikke er beregnet til å gå i søppelanlegget – sånn som møbler, tørkestativ, kasserte skap, bygningsmaterialer, hvitevarer, brunevarer, datautstyr, farlig avfall og lignende skal hver enkelt beboer sørge for at blir brakt til Iris/Vikan. Noe av dette kan samles opp i egen bod og kastes i de årlige containerne som bestilles i forbindelse med vårdugnaden.

Søppelkort. Hver boenhet har et eget nøkkelkort for søppelanlegget. Notér ned nummeret som står på kortet. Dersom du mister nøkkelkortet, kontakt områdeleder. Nytt nøkkelkort ilegges gebyr etter gjeldende takster.

Grønne avfallsbokser for glass- og metall-emballasje. Disse er ment plassert i egen bod. Det er ikke tillatt å plassere disse i trapperom utenfor egen dør. Dette både pga. hindring for rømningsvei og for å unngå dårlig lukt.

Oppbevaring av søppel i oppgang og på veranda skal ikke forekomme.
Alle er ansvarlig for å sortere søplet riktig og å anbringe det til anvist plass.

VANNSLANGER

Borettslaget har fire utvendige vannslanger. Nedre plan: Hesteskoblokka ved oppgang Hellmyrbruddet 11 og Nedre Terrasseblokk ved Hellmyrbruddet 27. Øvre plan: Hesteskoblokka ved Hellmyrveien 20C og Øvre Terrasseblokk ved inngang Hellmyrveien 28D. Disse henger ute i perioden mai- medio oktober. Det finnes ekstra slange til utlån, ved behov kan du kontakte din områdeleder.

FLAGGSTANG – FLAGGING

Borettslaget har flaggstang på plenen mellom Eneboligene og Nedre Terrasse. Styret avtaler med en av beboerne for heising/firing. Dette godtgjøres årlig med kr 2000.- i 2024. **(NYTT)** 15 offisielle flaggdager kr 2000/15 = kr 133. Velge også vara og så får Flaggmester og vare gjøre opp seg i mellom. Flagget heises i månedene mars til og med oktober kl 08.00, i månedene november til og med februar kl 09.00. Flagget fires ved solnedgang, dog ikke senere enn kl 21.00 hvis solen går ned etter denne tid. Vått flagg henges opp til tørk under taket i Plenboden. **(NYTT)**

UNNGÅ MATING AV FUGLER (NYTT)

Den beste måten på å unngå at fugler, spesielt måser etablerer rede i borettslaget er å unngå mating av disse. Man unngår dermed også unødvendig fugleskitt og bråk fra fuglene om natta. Til tider kan man oppleve at rotter tiltrekkes uteområdet i borettslaget. En grunn til dette kan være rester av fuglemat som faller ned på bakken. Styret henstiller derfor sterkt til at man unngår mating av fugler.

TILHENGER TIL LÅNS

Lån er for å kjøre bort/hente ting og leveres tilbake snarest. Kontakt din områdeleder for avtale om lån. Navn og dato for utlån og retur føres i kalender som ligger sammen med nøkkel. Tilhengeren står parkert på nedre plan på plenen mellom Hesteskoblokka og Terrassene. Vognkort og nøkkel utleveres og innleveres i Maleboden på øvre plan. Ved innlevering kan postkasse på utsiden av døra benyttes. Ved lengre parkering må ikke håndbrekket aktiveres, da det kan ruste fast. I dette tilfellet plasseres stein foran hjul for å forhindre at sterk vind blåser henger av gårde. **(NYTT)**

KLESSNORER, MARKISER, UTVENDIG JULEPYNT OG ANNET PÅ UTSIDEN AV VERANDA

Borettslaget tillater ikke at klessnorer blir montert på fasaden over gelenderhøyde. Dette gjelder alle bygg.

Markiser kan hver beboer montere på sin altan om man vil, for egen regning.

Julepynt. Det oppfordres til ikke å benytte blinkende lys på verandaer eller nært vindu da dette forstyrrer naboene. Vi bor veldig tett på hverandre og må ta hensyn.

Gelender på veranda må ikke benyttes til å henge pynt, tekstiler eller lignende eller blomsterpotter på utsiden. Dette på grunn av estetiske hensyn og sikkerhet. **(NYTT)**

PERSONLIG DEKORERING AV TRAPPEROM I HESTESKOBLOKKA OG TERRASSENE

Felles trapperom kan ikke dekoreres, med for eksempel møbler, planter eller lignende. Det begrenses til dørskilt og evt. dørpynt. Dette for å holde rømningsveger fri.

TEPPERISTING

Gjelder Hesteskoblokka og Terrasseblokkene. Av hensyn til naboen under deg tillates ikke risting av tepper og matter fra verandaen. Teppebankestativ er plassert ulike plasser i området.

GRILLING

Grilling på altaner i blokk medfører risiko for spredning av brann. I Hesteskoblokka er det derfor kun tillatt med elektrisk grill, da altanene her ligger over hverandre. I Terrasseblokkene anbefales helst bruk av elektrisk grill, selv om gassgrill også kan tillattes der da det er åpent over altanene. Grill med grillkull er ikke tillatt i noen av blokkene på grunn av røykosen det medfører, i tillegg til brannfaren.

POSTKASSER

Alle er selv ansvarlig for å ta vare på det som havner i postkassen sin. Ønsker man ikke uadressert post f.eks reklame kan man oppsøke Posten for å få klistrelapp for montering på kassen: "Nei takk til uadressert reklame".

BODER

Nedre Hesteskoblokk har felles boder for hver oppgang. Viktig at alt som lagres merkes med navn og leilighetsnummer. Disse er også tilgjengelig for beboere i 5. og 6. etasje.

4 stk uteboder ved nedre inngang til Øvre Terrasse har jord-stein gulv. Her kan beboere etter henvendelse til sin områdeleder få lagret esker/gjenstander. Viktig at alt merkes med navn og leilighetsnummer.

MONTERING AV VARMEPUMPER

Eneboliger - ja, skal plasseres slik at den ikke er sjenerende.
Hesteskoblokk - nei, Terrasseblokkene - nei. Borettslaget har egne retningslinjer for montering av varmepumper. Kontakt områdeleder Eneboligene for å få disse.

MONTERING AV ILDSTED/GASSOVN

Gjelder Toppen av Hesteskoblokka og Toppen Øvre Terrasse.
Når denne etasjen ble påbygd i 2000 var det frivillig om eierne ønsket ildsted med pipe over tak. Derfor vil dette kunne være aktuelt for de leilighetene som ikke fikk dette ved oppføring. Borettslaget har egne retningslinjer for dette, kontakt områdeleder Øvre Hesteskoblokk eller Øvre Terrasse for å få disse.

BOBLEBAD PÅ BAD OG JACUZZI PÅ TERRASSE (NYTT)

Badekar eller boblebad er opp til hver enkelt beboer å vurdere. Trenger ingen avklaring til styret. Uansett løsning må man ikke hindre fritt tilgang til sluk langs gulvet. For Jacuzzi på terrasse må dette søkes godkjent hos Styret.

VEDLIKEHOLD AV BAD – DUSJKABINETT (NYTT)

For de som har dusjhjørne med tett membran i vegger og gulv anbefales det at etter 10 år monteres dusjkabinett, alternativ legge ny membran. Dette for å kunne overholde borettslagets vedtekter pkt 5-1 (1) «Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås».

NØKLER

Mistet nøkkel: Styret har ikke mulighet til å låse seg inn i leilighetene. Dersom du låser deg ute, eller mister nøkkelen til leiligheten ring døgnbemannet vakttelefon: **99 23 64 64.** Tjenesten betales etter gjeldende satser koster ~400 kr i 2023, og gyldig legitimasjon kreves. Det anbefales at man noterer seg nøkkelnumrene. **(NYTT)**

Ekstra nøkler: For kopi av nøkkel til leiligheten:

- Dersom det gjelder en Bodø Lås og Sikkerhet, (BSL)- nøkkel (Alle ytterdører), send mail til styret eller kontakt områdeleder. Oppgi: Systemnummer og nøkkelnummer (begge numrene står på nøkkelen) og antall nøkler. Styret sender bestilling for deg. Hentes og betales hos Bodø Lås og Sikkerhet, Stormyrveien 8. Husk gyldig legitimasjon ved henting av nøkkel.

- Dersom det gjelder en Trioving nøkkel (Boder og postkasser). Denne type nøkkel er ikke lengre systemnøkkel og hvem som helst kan kopiere disse og må gjøres av beboer selv. Ved mistet nøkkel ta kontakt selv med AVARN Security AS. **(NYTT)**
- Nye nøkler betaler andelseier selv etter gjeldende priser.

DYREHOLD

Dette er bestemt i vedtektene punkt 12, se disse. Bodø kommune sin Forskrift om hundehold gjelder: Utvidet båndtvang gjelder hele året blant annet i og i tilknytning til boligområder.

RO

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. **23:00 og 06:00, ihht. Bodø kommunes Politivedtekter §2-1. (NYTT)** Ta i denne perioden ekstra hensyn til at vi bor tett. Høy musikk, vaskemaskiner, støy i oppgangen og på uteområdet samt bilkjøring på området bør unngås i den grad det er mulig.
Opplever man sjenerende støy, prøv først å varsle til aktuelle beboer. Nytter ikke dette skal Politiet kontaktes. Styret kontaktes i ettertid (dagtid) via tlf eller Mail, slik at evt. skriftlig advarsel kan gis til aktuelle beboer. Det er ikke styrets ansvar å sørge for ro natterstid. Det oppfordres også å redusere støynivå etter kl 18.00 da dette er leggetid for mange småbarn. Lek som innbefatter roping og springing/tramping i gulv eller stadig leker som faller i gulvet vil som regel oppfattes som sjenerende støy av de nærmeste naboene. Det er alles ansvar at støy og aktivitetsnivå reduseres sein ettermiddag. **(NYTT)**

BRANNVERN

Nødutganger i Terrasseblokkene og Hesteskoblokka
Alle trapperom og mellomganger er rømningsveier og det er ikke tillatt å sette møbler, skostativ, søppelbokser eller lignende her.

Branndører. Gjelder Hesteskoblokk og Terrasseblokkene. På grunn av brannvernhensyn må mellomdører og nedre dør ikke stå åpen uten tilsyn. Dette på grunn av uheldig trekk som medfører raskere

brannutvikling. Når trapperommet er i bruk i forbindelse med innbæring/flytting er det ok at døren holdes åpen. Husk da å lukke etter utført bæring.

Brannstige:
Alle leilighetene er bygd som egne brannceller. Det er derfor ikke påkrevd med brannstige her. Unntaket er oppgang Hellmyrbruddet 15 som har brannstige på toppen av trappen, da det ikke er annen utgang her som det er i de andre oppgangene.

Det er nødlys (Hesteskoblokka) og brannvarslere (elektriske) i alle trappene.

Inne i leiligheten er den enkelte selv ansvarlig for at det er røykvarsler. Batteri av gammel type må typisk byttes årlig.

Brannslukningsapparat, brannteppe:
Borettslaget holder brannslukningsapparat (skum, ikke pulver) og brannteppe. Disse skal plasseres lett tilgjengelig i leiligheten. Skumapparat har en holdbarhet på 5 år før det må på service eller erstattes av et nytt apparat. Skiftet sist i 2023.

KOMMUNALE VEIER RUNDT BORETTSLAGET

Følgende er kommunale veger, se figur 1:
Fra Hellmyrbruddet 27 til postkassestativet ved Hellmyrbruddet 31.
Fra Hellmyrbruddet 39 til 55.
Fra Hellmyrveien 18A/B til første carport (C4) på øvre plan.



Figur 1: Oversikt kommunale veger. Orange markering er kommunale veger.

AVTALER

VAKTMESTER
2023: Avtale med Odd Harry Hansen Vaktmesterservice AS
Tlf: 481 22 969. E-post: o-hhans@online.no. Olav V gate 107 A, 8008 Bodø.

Private oppdrag: Timeprisen er kr 550 pr time eks.mva. (2023).

BRØYTING
Alex Haug.

KABEL-TV/INTERNETT
Telenor.

TRAPPEVASK TERRASSEBLOKKENE OG HESTESKOBLOKKA
Salten Rengjøring AS, Sandhorngata 14, 8008 BODØ.

SKADEDYRKONTROLL
Skadedyr Anticimex Bodø.

EL.-BIL LADING
ChargeUp AS, Storgata 40, 8007 Bodø. Sentralbord: 932 77 000. Mail: post@chargeup.no.

VAKTSELSKAP MED MASTERNØKKEL FOR INNLÅSING I EGEN LEILIGHET VED TAP AV NØKKEL
AVARN Security AS, Bodø.

STRØM
Polarkraft, gjelder fellesstrøm.

VENTILASJON
GK Norge AS, Burøyveien 12B, 8012 Bodø www.gk.no Ann-Elisabeth Møller, Serviceleder 932 26 716
Bytte av filter i toppetasjene Hesteskoblokka og Øvre Terrasseblokk og filter til Avtrekksvifte på østsiden av Hesteskoblokka. Kontroll av innmeldte defekter, vedlikehold og reservedeler til kjøkkenhetter/ventilatorer.

AVFUKTINGSANLEGG NEDRE TERRASSE
Anticimex Bodø, Langstranda 3, 8003 Bodø. Tlf: 21056408.

KATODISK BESKYTTELSE AV BETONG
PROTECTOR AS, Ringveien 6, 3409 Tranby. protector-technology.com
Christian Solum Hermansen, 926 95 406

RØRLEGGER
Skifte av varmtvannsbereder: Haaland Nord AS, Bodø.

BRANNSLUKKERE
Firesafe AS, Langstranda 5B, 8003 Bodø. Firesafe.no.

Ajour pr 24.10.2024

VEDTEKTER

for Hellran borettslag org nr: 951 073 628

tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på generalforsamling den 25.08.78, endret 31.05.06, 23.05.12, 06.03.14, 14.03.16, 20.03.18, 25.05.20, sist endret 28.04.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hellran 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 Bodø kommune og har forretningskontor i Bodø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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.

(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.

(6) Fra og med 2014 er det ikke tillatt å lekte ned tak i egen leilighet. Betongen har påvist høyt saltinnhold og må derfor jevnlig sjekkes for mulige betongskader. Kostnader ved fjerning av ulovlig nedlektet tak må i sin helhet dekkes av andelseier selv.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for kostnader til oppføring, vedlikehold, reparasjon, utskifting og evt. Forsikring av slikt som varmepumper, plattinger, boder og øvrige utbygginger som er oppført på andelseiers eget initiativ og som fraviker de opprinnelige tegningene av boligen. Eventuelle feil og mangler som oppstår på borrettslagets øvrige bygninger som følge av påbygget er også andelseiers ansvar.
Dersom det er nødvendig å rive eller å ta bort tilbygg for å gjøre annet vedlikehold på bygget, skal andelseier dekke denne ekstraomkostningen, samt tilbakeføringen.

Tilbygg og boder inngår i borettslagets bygningsmasse og en evt. økning i forsikring, vedlikehold og utskiftning dekkes av andelseier selv gjennom økte felleskostnader som beregnes ut fra tilbyggets areal ved ferdigstillelse.
Andelseier er ansvarlig for at tilbygg m.m. er forskriftsmessig og fagmessig utført iht. gjeldende lovregler. Andelseier har ansvaret for å innhente de nødvendige tillatelser/ byggetillatelser av Bodø kommune, men før igangsettelse skal alle søknader behandles og signeres av styret. Alle tillatelser må være i orden før bygging.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 1 representant fra hver av områdene med 3 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Elektronisk kommunikasjon
(1) Borettslaget kan benytte elektronisk kommunikasjon mellom styret og andelseier, når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende. Med elektronisk kommunikasjon menes e-post.

(2) Eksempel på innhold som kan sendes elektronisk: varselbrev i forbindelse med generalforsamling, innkalling til generalforsamling, protokoll fra generalforsamling, informasjonsskriv og varsel om økning av felleskostnader.

(3) Andelseier må til enhver tid påse at borettslaget har riktig e-postadresse. Styret forplikter seg å ha oppdatert liste over e-postadresser.

(4) Om styret ikke har mulighet til å sende e-post, og/eller at e-post ikke når frem til andelseier, skal innholdet sendes skriftlig pr. brev.

(5) Andelseier har rett til å reservere seg for bruk av elektronisk kommunikasjon. Styret skal da sende meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende som nevnt i (2) skriftlig pr. brev til andelseier.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig

kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

12. Dyrehold

Det er tillatt å ha kjæledyr i borettslaget, forutsatt at dyrene ikke er til sjenanse for andre. Det er ikke tillatt med utegående katt fra og med 2. etasje og oppover i terrasseblokkene og hesteskoblokken. Forbudet gjelder ikke for boenheter med egen inngang. Dyreeier må føre et renslig og ansvarlig dyrehold. Ekskrementer skal omgående fjernes av dyreeier. Hundegård eller løpestreng godtas ikke. Det er båndtvang i området.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Hellran Borettslag AL

Torsdag 24.04.2025, kl. 18:00 Sted: Lokfører Johnsen

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Tor Vidar Kallesen velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Styremedlem Thorbjørn Harila velges som referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tor Vidar Kallesen
Styremedlem, Thorbjørn Harila
Styremedlem, Lill-Anita Horn
Styremedlem, Ståle Hundeide
Styremedlem, Viggo Aronsen
Styremedlem, Georg Hansen
Varamedlem, Line Skjærvik
Varamedlem, Eva Christine Thommesen
Varamedlem, Kjell Martin Hoff

4.1 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlemmer Thorbjørn Harila og Lill-Anita Horn er på valg.

Forslag til vedtak: Det velges styremedlemmer.

4.2 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlemmer Kjell Martin Hoff, Line Skjærvik og Eva Christine Thommesen er på valg

Forslag til vedtak: Det velges varamedlemmer til styret.

4.3 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlemmene Arve Heløy, Pia Pousar og Ole-John Pedersen er på valg.

Forslag til vedtak: Det velges valgkomite.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Valg av revisor

Fauske Revisjon har kommet med tilbud på revisjonstjenester. Tilbudet er vedlagt saken.

I korte trekk er deres pristilbud på kr 12 000,-. Borettslaget betaler nåværende revisor KPMG årlig kr 21 100,-.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Fauske Revisjon som Hellran borettslags nye revisor.
Styrets innstilling: Generalforsamlingen velger Fauske Revisjon som Hellran borettslags nye revisor.

5.2 Salg av carport

Borettslaget ønsker å selge carport nummer C2. Carportplassen er verdivurdert til kr 200 000,-. Dersom en andelseier kjøper carportplassen vil denne følge med andelen ved eventuelt salg, vedlikeholdsansvaret vil følge andelen, tidligere eid biloppstillingsplass vil tilfalle borettslaget, og borettslaget vil ha forkjøpsrett ved eventuelt salg av carport fra andelens eie.

Salg av borettslagets eiendom krever 2/3-flertall fra generalforsamlingens fremmøtte stemmegivere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget selger carportplass C2 til høystbydende, med nevnte vilkår.
Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget selger carportplass C2 til høystbydende, med nevnte vilkår.

5.3 Informasjon om dugnad

Styret orienterer om årets dugnad.

Styret bestiller containere til uke 19, som kan benyttes av alle borettslagets beboere.

Dersom dere ser at nabo-borettslagene bruker containerne kan dere gi beskjed til styret.

Forslag til vedtak: Alle beboere møter opp til årets dugnad i uke 19.

5.4 Vedlikeholdsplaner

Styret orienterer om planlagt vedlikehold og vannskader på leilighetene i vinter.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen er orientert.

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- Rives av og leveres på generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 060 576	5 739 948	5 969 972	6 363 937
Innkrevde renter/avdrag		2 944 677	2 588 012	2 954 498	2 814 333
Leieinntekt garasjer		39 600	38 280	39 600	39 600
Strøm elbil		16 821	11 521	15 000	15 000
TV/Internett		792 072	678 528	792 072	848 160
Parkering		205 909	168 120	172 800	179 520
Andre driftsinntekter	1	23 700	0	0	0
SUM INNTEKTER		**10 083 355**	**9 224 409**	**9 943 942**	**10 260 550**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	2	20 068	15 852	15 852	15 852
Styrehonorar	3	187 000	187 000	187 000	187 000
Kontingent	4	39 900	39 900	44 950	39 900
Revisjonshonorar	5	20 381	19 132	19 850	21 100
Forretningsførerhonorar		273 600	289 754	299 900	269 050
Løpende kontrakter	6	1 276 969	1 176 621	1 402 062	1 521 620
Andre honorar og innleide tjenester	7	169 567	264 114	150 000	150 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	8	3 717 656	4 862 606	1 500 000	1 500 000
Forsikring	9	614 766	573 796	615 923	717 750
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	10	2 226 846	2 120 064	2 319 739	2 417 089
Energi		138 924	147 811	142 500	150 000
Teknisk utstyr, Kontormaskiner, Inventar		0	32 812	25 000	25 000
Andre driftsutgifter	11	21 611	28 358	24 700	13 500
Avskrivning driftsmidler	12	290 195	288 516	246 220	246 220
SUM KOSTNADER		**8 997 482**	**10 046 335**	**6 993 696**	**7 274 081**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**1 085 873**	**-821 926**	**2 950 246**	**2 986 469**
FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER					
Renteinntekter		73 061	112 767	70 000	60 000
Rentekostnader		2 232 467	1 885 907	2 342 839	2 101 500
SUM FINANSIELLE INN-/UTBET ALINGER		**-2 159 406**	**-1 773 140**	**-2 272 839**	**-2 041 500**
ÅRSRESULTAT		**-1 073 533**	**-2 595 066**	**677 407**	**944 969**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	13	43 069 246	43 069 246
Rehabilitering/påkostning	13	11 852 726	11 852 726
Andre driftsmidler	12	957 853	1 248 048
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**55 879 825**	**56 170 020**
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		206 920	197 656
Forskuddsbetalt forsikring		707 648	604 822
Kundefordringer		12 351	10 789
Andre fordringer		2 520	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	1 495 074	1 609 993
Sum omløpsmidler		**2 424 514**	**2 423 260**
SUM EIENDELER		**58 304 338**	**58 593 279**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		11 400	11 400
Annen egenkapital		-2 932 318	-1 858 785
Sum egenkapital	**15**	**-2 920 918**	**-1 847 385**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
DNB	16	39 601 474	40 300 380
Borettsinnskudd	17	19 393 990	19 393 990
Sum langsiktig gjeld		**58 995 464**	**59 694 370**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	22 809
Leverandørgjeld		2 178 644	693 665
Refusjon/utlegg		0	5 000
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		35 946	0
Påløpne renter		12 097	17 854
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		3 106	0
Avsatt strøm		0	6 967
Sum kortsiktig gjeld		**2 229 792**	**746 295**
Sum gjeld		**61 225 256**	**60 440 664**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 304 338**	**58 593 279**
Pantestillelser	18	58 995 464	59 694 370

Sted:_____, dato:_____

Tor Vidar Kallesen Styreleder	Viggo Aronsen Styremedlem	Lill-Anita Horn Styremedlem
Ståle Hundeide Styremedlem	Thorbjørn Harila Styremedlem	Georg Hansen Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**1 676 965**	**4 709 778**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 073 533	-2 595 066
Tilbakeføring avskrivninger	290 195	288 516
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-25 194
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-698 906	-701 068
B. Årets endringer disponible midler	**-1 482 244**	**-3 032 813**
C. Disponible midler UB	**194 721**	**1 676 965**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	2 424 514	2 423 260
- Kortsiktig gjeld	-2 229 792	-746 295
Disponible midler	**194 721**	**1 676 965**

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift . Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «T otalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Boligselskapet har lavere disponible midler enn anbefalt. Styret har iverksatt tiltak for å bedre likviditeten. Det er vedtatt låneopptak på ekstraordinær generalforsamling og økning av felleskostnadene med 3,5 % fra 1.1.2025.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.
Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3900 Andre driftsinntekter	23 700	0
Sum	**-23 700**	**0**

Inntekt gjelder utleie bod til Telenor i perioden 1.9.2023 - 31.8.2028.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5050 Honorar	0	1 000
5280 Annen fordel i arbeidsforhold	5 000	0
5290 Motkonto for kontogruppe 52	-5 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	15 168	14 852
5900 Gaver til ansatte	4 900	0
Sum	**20 068**	**15 852**

Borettslaget har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det er gitt gavekort til et styremedlem i 2024.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	187 000	187 000
Sum	**187 000**	**187 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for periode 01.11.2023 - 31.10.2024. Utbetalingen er i henhold til vedtakt i generalforsamling.

Note 4 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	39 900	39 900
Sum	**39 900**	**39 900**

Note 5 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	20 381	19 132
Sum	**20 381**	**19 132**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 6 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	64 668	132 857	150 000	150 000
6360 Renhold	81 561	76 736	80 000	82 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	167 480	84 355	133 250	200 000
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	15 413	14 951	14 960	15 960
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	111 084	108 829	111 180	105 000
6780 Kontrakter diverse	19 647	6 041	20 600	20 500
6780 Ventilasjon	20 313	0	100 000	100 000
6780 Skadedyrbekjempelse	1 500	13 222	0	0
6780 Vakthold/brannsikring	0	-438	0	0
6780 Kabel-tv/internett	795 304	740 068	792 072	848 160
Sum	1 276 969	1 176 621	1 402 062	1 521 620

Note 7 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6730 Honorar for teknisk rådgivning	169 567	264 114
Sum	**169 567**	**264 114**

Noter 64 Hellran Borettslag AL org.nr. 951073628

Note 8 - Drift/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	47 885	48 889
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 628 779	4 734 430
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 774	26 912
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	34 218	52 375
Sum	**3 717 656**	**4 862 606**

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

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	604 822	560 023
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	9 944	13 773
Sum	**614 766**	**573 796**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 10 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	1 070 236	955 447	1 050 650	1 200 000
6320 Renovasjon	504 522	455 528	560 000	565 000
7760 Eiendomsskatt	590 124	647 125	647 125	590 125
7750 Festeavgift	61 964	61 964	61 964	61 964
Sum	2 226 846	2 120 064	2 319 739	2 417 089

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6800 Kontorrekvisita	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	73	2 432
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 808	5 534
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	433	0
7420 Gave, fradragsberettiget	4 779	10 678
7720 Generalforsamling/årsmøte	4 781	4 752
7740 Øredifferanser	3 084	1 839
7770 Bank og kortgebyrer	2 737	2 571
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 916	0
7772 Andre gebyrer	0	552
Sum	**21 611**	**28 358**

Note 12 - Andre driftsmidler

	Ladeanlegg elbil	Sandkasse/strøkasse	Søppelanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 218 500	25 194	879 521
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 218 500	25 194	879 521
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	528 017	3 359	633 986
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	690 483	21 835	245 535
Årets avskrivninger :	243 700	2 519	43 976
Anskaffelsesår :	2022	2023	2010
Antatt levetid i år :	5	10	20

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år: 1981	
Kostpris 1981	43 026 790
Rehabilitering / påkostning	12 183 658
Søppelanlegg under bakken	-306 789
Ny terrengtrapp 2010	18 313
Bokført verdi pr. 01.01.	**54 921 972**
Årets rehabilitering/påkostning	**0**
Bokført verdi pr. 31.12	**54 921 972**

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 14 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	1 462 975	1 594 896
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	32 099	3 540
1966 Finanskonto	0	11 557
Sum	**1 495 074**	**1 609 993**

Dersom det er saldo på konto 1950 Bankinnskudd for skattetrekk, består det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 15 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	11 400	11 400
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr. 01.01	-1 858 785	736 281
Årets resultat	-1 073 533	-2 595 066
Egenkapital 31.12	**-2 920 918**	**-1 847 385**

Negativ egenkapital

Balansen av årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostnad. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 16 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bygninger og rehabilitering
Lånenummer:	**16364002983**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	42 600 000
Lånesaldo 01.01:	40 300 380
Avdrag i perioden:	698 906
Lånesaldo 31.12:	**39 601 474**
Saldo 5 år frem i tid:	35 755 383

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	719 188	719 188
	1	560 672	560 672
	1	549 793	549 793
	1	546 331	546 331
	1	545 085	545 085
	2	541 621	1 083 242
	6	521 073	3 126 438
	12	461 266	5 535 192
	29	433 523	12 572 167
	18	280 391	5 047 038
	24	230 851	5 540 424
	1	209 773	209 773
	17	209 772	3 566 124

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 35 755 383,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	19 393 990
Sum	**19 393 990**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 58 995 464,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 54 921 971,-.

Resultat og balanse med noter for Hellran Borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hellran Borettslag AL

Styreleder	Tor Vidar Kallesen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Georg Hansen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Ståle Hundeide (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Thorbjørn Harila (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Lill-Anita Horn (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Viggo Aronsen (sign.)	29.03.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Hellran Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 (ledelsen) er ansvarlig 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.

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: UHZVS-N0CZO-TDPMP-JC5LO-A7UPD-KZ9QZ

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bodø,
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UHZVS-N0CZO-TDPMP-JC5LO-A7UPD-KZ9QZ

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."

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-01 12:57:57 UTC

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: UHZVS-N0CZO-TDPMP-JC5LO-A7UPD-KZ9QZ

Fauske Revisjon AS
Revisjon og Rådgivning

Org. nr.: NO 975 898 946
Ansvarlige revisorer:
Jan-Erik Opli, statsaut. revisor
Arne Tobiassen, statsaut. revisor

Til Generalforsamlingen i Hellran Borettslag
v/styreleder Tor Vidar Kallesen
Tranebærveien 28
8026 BODØ

Fauske den 7.2.2025.

TILBUD PÅ REVISJONSTJENESTER FOR REGNSKAPSÅRENE 2025 TIL 2027.

Indre Salten Boligbyggelag (ISBBL) og Boligbyggelaget NOBL fusjonerer nå i 2025. Vi er revisor for ISBBL som nå blir en del av NOBL. Det samme gjelder rundt 65 borettslag knyttet til ISBBL.

I forbindelse med fusjonen, er det naturlig at vi tilbyr våre revisjonstjenester for alle borettslag knyttet til NOBL.

Vi har innhentet opplysninger om borettslaget der du er registrert som styreleder, og kan for regnskapsårene 2025-2027 tilby revisjon til fastpris:

- **kr. 12 000 inkludert merverdiavgift (Reguleres ihht. konsumprisindeksen f.o.m. 2026)**

Litt om oss:

- Vi reviderer cirka 65 borettslag og har de seneste årene avgitt rundt 250 revisjonsberetninger for denne selskapsformen. Vi kan borettslag.
- Kapasiteten hos oss er god, og vi har normalt kort saksbehandlingstid.
- Vi holder avtaler, og fakturerer aldri noe ekstra uten at dette er avtalt med styreleder. Enkle spørsmål og avklaringer inngå også i fastpris. De seneste årene har vi kun fakturert ett borettslag ut over grunnpris.
- Blant våre ansatte er 3 statsautoriserte revisorer / statsautoriserte regnskapsførere – med lang erfaring. Vi jobber med alt fra enkle revisjonsoppdrag til kompliserte omorganiseringer.
- Vi vil ha skybasert tilgang til «Hårfagre» og jobber allerede i dette systemet for enkelte av borettslagene vi er revisor for.

Vi håper tilbudet er av interesse. Ta gjerne kontakt med undertegnede ved eventuelle spørsmål.

Med hilsen

Arne Tobiassen
statsautorisert revisor

Postadresse
Postboks 411, 8201 Fauske
Besøksadresse
Storgata 56, Fauske

Telefon
477 58 203

Bankgiro
4750 79 66272
E-post:
arne.tobiassen@fauske-revisjon.no

Medlem av
Den norske revisorforening

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hellran Borettslag AL torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Lokfører Johnsen.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Møtet ble åpnet av: Tor Vidar Kallesen
Følgende ble valgt som møteleder: Tor Vidar Kallesen

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Følgende ble valgt som sekretær/referent: Karen Fagervik Omnes

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Sander Varnes

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:
Stemmeberettigede tilstede: 14
Fullmakter: 1
Totalt antall stemmeberettigede:15

Tilstede fra Nobl: Karen Fagervik Omnes

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:
Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

Enstemmig vedtatt

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:
Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 187 000

Avstemming: Enstemmig vedtatt

Vedtak kr.:187 000
Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2025/2026

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlemmer Thorbjørn Harila og Lill-Anita Horn er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Thorbjørn Harila gjenvelges som styremedlem for to år

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Lill-Anta Horn gjenvelges som styremedlem for to år

4.2 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlemmer Kjell Martin Hoff, Line Skjærvik og Eva Christine Thommesen er på valg

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Eva Thommesen gjenvelges som varamedlem for 1 år

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Kjell Martin Hoff gjenvelges som varamedlem for 1 år

Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Anne Mette Lyngstad velges som varamedlem for 1 år

Etter valget skal styret bestå av: Fullt navn, hvilket år valgt, og for antall år.

Styreleder: Tor Vidar Kallesen, 2024, 2 år

Styremedlem: Ståle Hundeide, 2024, 2 år

Styremedlem: Viggo Aronsen, 2024, 2 år

Styremedlem: Georg Hansen, 2024, 2 år

Styremedlem: Thorbjørn Harila, 2025, 2 år

Styremedlem: Lill-Anta Horn, 2025, 2 år

Varamedlem: Eva Thommesen, 2025, 1 år

Varamedlem: Kjell Martin Hoff, 2025, 1 år

Varamedlem: Anne Mette Lyngstad, 2025, 1 år

4.3 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlemmene Arve Heløy, Pia Pousar og Ole-John Pedersen er på valg.

Vedtak:
Avstemming: Akklamasjon

Vedtak: Arve Heløy, Pia Pousar og Ole-John Pedersen ble valgt som valgkomite

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Valg av revisor

Fauske Revisjon har kommet med tilbud på revisjonstjenester. Tilbudet er vedlagt saken.

I korte trekk er deres pristilbud på kr 12 000,-. Borettslaget betaler nåværende revisor KPMG årlig kr 21 100,-.

Vedtak:
Generalforsamlingen velger Fauske Revisjon som Hellran borettslags nye revisor

15 stemmer for - enstemmig vedtatt

5.2 Salg av carport

Borettslaget ønsker å selge carport nummer C2. Carportplassen er verdivurdert til kr 200 000,-. Dersom en andelseier kjøper carportplassen vil denne følge med andelen ved eventuelt salg, vedlikeholdsansvaret vil følge andelen, tidligere eid biloppstillingsplass vil tilfalle borettslaget, og borettslaget vil ha forkjøpsrett ved eventuelt salg av carport fra andelens eie.

Salg av borettslagets eiendom krever 2/3-flertall fra generalforsamlingens fremmøtte stemmegivere.

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at borettslaget selger carportplass C3-5 til høystbydende, med nevnte vilkår.

15 stemmer for - enstemmig vedtatt

5.3 Informasjon om dugnad

Styret orienterer om årets dugnad.

Styret bestiller containere til uke 19, som kan benyttes av alle borettslagets beboere.

Dersom dere ser at nabo-borettslagene bruker containerne kan dere gi beskjed til styret.

Vedtak:
Generalforsamlingen tar saken til orientering

5.4 Vedlikeholdsplaner

Styret orienterer om planlagt vedlikehold og vannskader på leilighetene i vinter.

Vedtak:
Generalforsamlingen tar saken til orientering.

6. AVSLUTNING

Vedtak:
Generalforsamling ble hevet kl. 18:36

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Hellran Borettslag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Vidar Kallesen (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Karen Fagervik Omnes (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Sander Varnes (sign.)	25.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Hellran Borettslag AL

Torsdag 30.01.2025, kl. 21:00 Sted: Digital avholdelse gjennom Nobl sin portal, Min side

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling.

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på generalforsamlingen. For å delta må du ha bruker (BBLID) på Min side. Dersom du ikke har bruker, oppretter man dette på Nobls hjemmeside. Kriteriet for å kunne opprette en slik bruker er at e-postadressen/mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert e-postadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter eller styret.

Logg inn på Min side (øverst i høyre hjørne) på www.nobl.no.

Fyll inn ditt mobilnummer eller e-postadresse som brukernavn og trykk "registrer bruker". Du vil deretter få tilsendt passord på mobil/e-post. Er du bruker fra før logger du inn på vanlig måte.

Gjennomføring av digital generalforsamling:

- Generalforsamling vil være åpen for avstemming på "Min side" fra **mandag 27.januar kl. 12:00 til torsdag 30. januar kl. 21:00.**
- Når generalforsamlingen åpnes for avstemming vil andelseierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Andelseierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «Ekstraordinær generalforsamling Hellran Borettslag AL» - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan andelseierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil andelseier motta kvittering på hva hun/han har stemt.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når årsmøtet er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant.
- Det er kun én fra hver andel som kan avgi stemme. Dersom en andel har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av andelen.
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.

Dersom man har spørsmål, kan styret nås på epost hellranborettslagal@mittnobl.no. I tillegg kan Nobl sitt kundesenter nås på tlf. 75 50 67 00 eller nobl@nobl.no.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Tor Vidar Kallesen velges som møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl v/Robin Nilssen velges som referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Thorbjørn Harila velges til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. SAK FRA STYRET - LÅNEFINANSIERING - VEDLIKEHOLD

Styret ønsker låneopptak for å kunne fortsette vedlikeholdsarbeidet i borettslaget. På grunn av ferdigstillelse av vindusprosjekt før tiden og uforutsett kostnad til tekking av en balkong, er borettslagets økonomi pr nå i minus. Dette er styrets feil, og vi skulle ha bedt om låneopptak på et tidligere tidspunkt.

Styret planlegger også tiltak for utbedring av balkonger i terrasseblokkene, pga. vannlekkasjer, og utbedring av tak i terrasseblokkene, også pga. vannskader.

Budsjetterte kostnader for vedlikehold for 2024 var på kr 1,5 mill. Bokførte kostnader for året ble 3,7 mill.

Styret ber derfor generalforsamlingen godkjenne lånopptak på kr 4 mill. Midlene vil benyttes til nødvendig vedlikehold.

Se vedlagt beregninger for endring felleskostnader og fellesgjeld i sammenheng med låneopptak. Dersom generalforsamlingen ikke godkjenner lånopptaket tvinges styret til å øke felleskostnadene med betydelig mer for å betjene nødvendig vedlikehold og utbedringer på kort sikt. Ved å ta opp lån kan kostnadene spres ut over en lengre tidsperiode, og er til beboernes fordel.

Vedtaket krever 2/3-flertall.

Forslag til vedtak: *Generalforsamlingen i 951 073 628 - HELLRAN BORETTSLAG AL vedtar å låne NOK 4.000.000,- med løpetid inntil 25 år som annuitetslån, til utskiftning av vinduer og tekking av balkonger. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (1, 2, 4 og 5. pri i borettslagets eiendom 1804/38/323 pål. NOK 30.000.000,-, NOK 35.000.000,-, NOK 6.000.000,- og NOK 546.237,).*

Hellran Borettslag - låneopptak 4 000 000,-

Forutsetninger
Beregninger foretatt i lånekalkulator
Annuitetslån: 4 terminer, 25 års nedbetalingstid, rentesats 5,59%, gebyr kr. 70
Avdrag fra første termin

Årlig kost. Avdrag/renter 4 000 000,- (nytt DNB-lån) 298 261

Økning månedlige felleskostnader som følge av nytt lån

Enhet	Økning månedlige felleskostnader
A	137
B	151
C	184
D	262
E	273
F	277
G	282
H	284
I	302
J	362

Beregning av andel fellesgjeld ved nytt låneopptak

Enhet	Økning fellesgjeld
A	22 109
B	24 329
C	29 551
D	42 225
E	43 890
F	44 547
G	45 430
H	45 691
I	48 613
J	58 275

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Hellran Borettslag AL torsdag 30.01.2025 kl. 21:00 - Digital avholdelse gjennom Nobl sin portal, Min side.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Tor Vidar Kallesen valgt som møteleder med 37 stemmer for, og 3 blanke stemmer.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:
Boligselskapets forretningsfører Nobl ble valgt til referent med 36 stemmer for, og 4 blanke stemmer.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:
Thorbjørn Harlia ble valgt til protokollundertegner med 35 stemmer for, og 5 blanke stemmer.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkallingen og sakslisten ble godkjent med 37 stemmer for, 0 mot, og 3 blanke stemmer.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:
Opptak av møtende:

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 40

Fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede: 40

2. SAK FRA STYRET - LÅNEFINANSIERING - VEDLIKEHOLD

Styret ønsker låneopptak for å kunne fortsette vedlikeholdsarbeidet i borettslaget. På grunn av ferdigstillelse av vindusprosjekt før tiden og uforutsett kostnad til tekking av en balkong, er borettslagets økonomi pr nå i minus. Dette er styrets feil, og vi skulle ha bedt om låneopptak på et tidligere tidspunkt.

Styret planlegger også tiltak for utbedring av balkonger i terrasseblokkene, pga. vannlekkasjer, og utbedring av tak i terrasseblokkene, også pga. vannskader.

Budsjetterte kostnader for vedlikehold for 2024 var på kr 1,5 mill. Bokførte kostnader for året ble 3,7 mill.

Styret ber derfor generalforsamlingen godkjenne lånopptak på kr 4 mill. Midlene vil benyttes til nødvendig vedlikehold.

Se vedlagt beregninger for endring felleskostnader og fellesgjeld i sammenheng med låneopptak. Dersom generalforsamlingen ikke godkjenner lånopptaket tvinges styret til å øke felleskostnadene med betydelig mer for å betjene nødvendig vedlikehold og utbedringer på kort sikt. Ved å ta opp lån kan kostnadene spres ut over en lengre tidsperiode, og er til beboernes fordel.

Vedtaket krever 2/3-flertall.

Vedtak:
Avstemming: Vedtatt med 37 stemmer for, 2 stemmer mot, og 1 blank.

Vedtak:
Generalforsamlingen i 951 073 628 - HELLRAN BORETTSLAG AL vedtar å låne NOK 4.000.000,- med løpetid inntil 25 år som annuitetslån, til utskiftning av vinduer og tekking av balkonger. Som sikkerhet for omsøkt lån stilles eksisterende sikkerhet (1, 2, 4 og 5. pri i borettslagets eiendom 1804/38/323 pål. NOK 30.000.000,-, NOK 35.000.000,-, NOK 6.000.000,- og NOK 546.237,).

3. AVSLUTNING

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble hevet 30.01.25 kl. 21:00

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Protokoll ekstraordinært møte for Hellran Borettslag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tor Vidar Kallesen (sign.)	31.01.2025
Sekretær	Robin Nilssen (sign.)	31.01.2025
Protokollvitne	Thorbjørn Harila (sign.)	03.02.2025

Bodø kommune

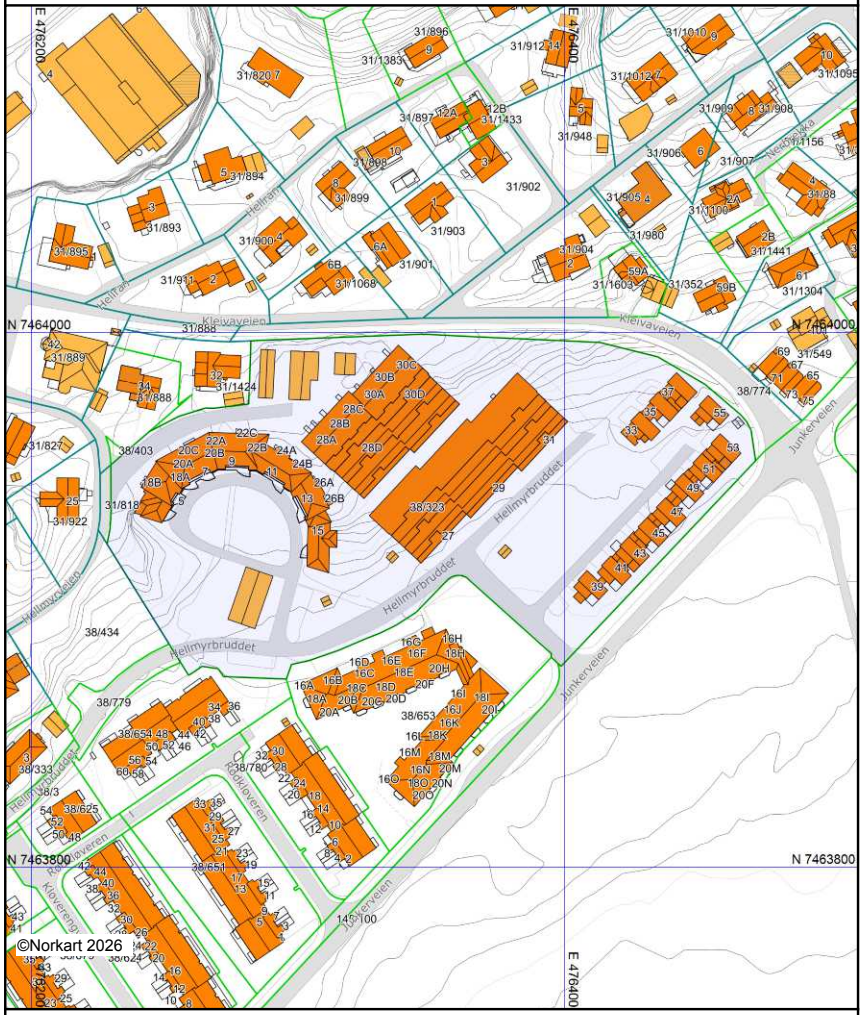
Grunnkart

Eiendom: 38/323
Adresse: Hellmyrveien 30D
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:2000

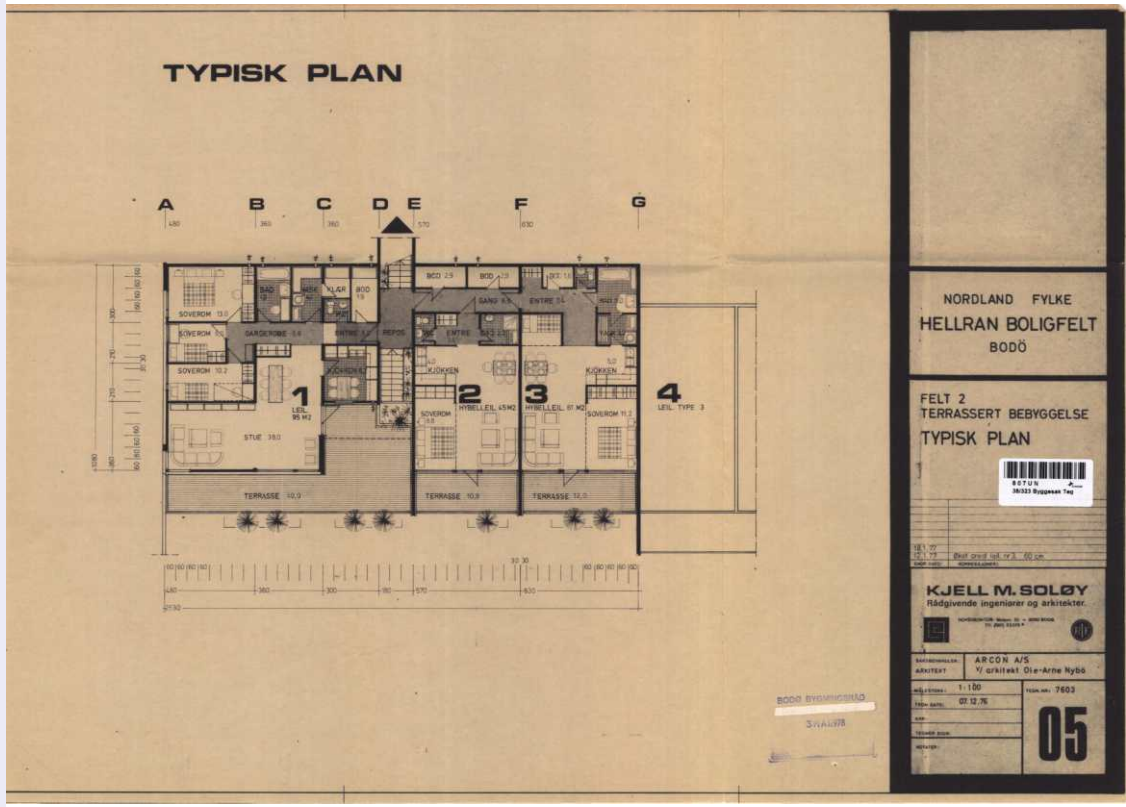
N

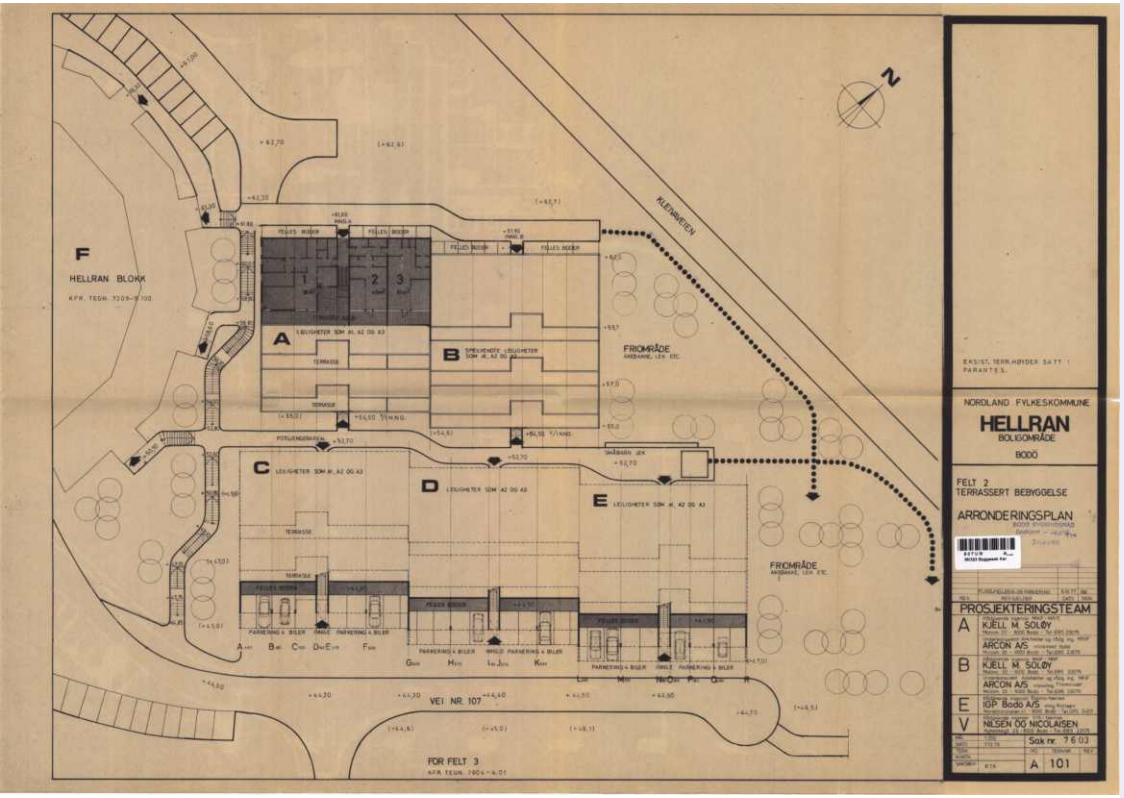
UTM-33

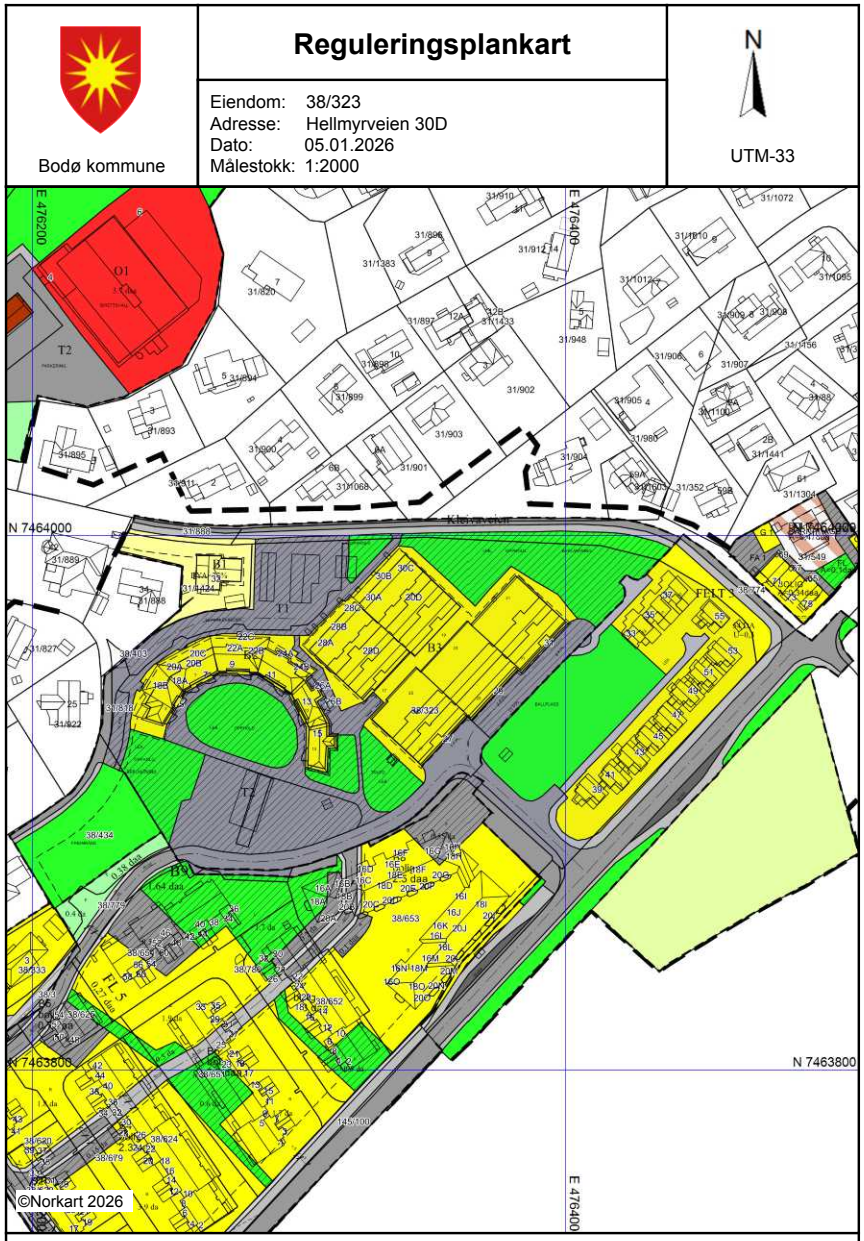
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

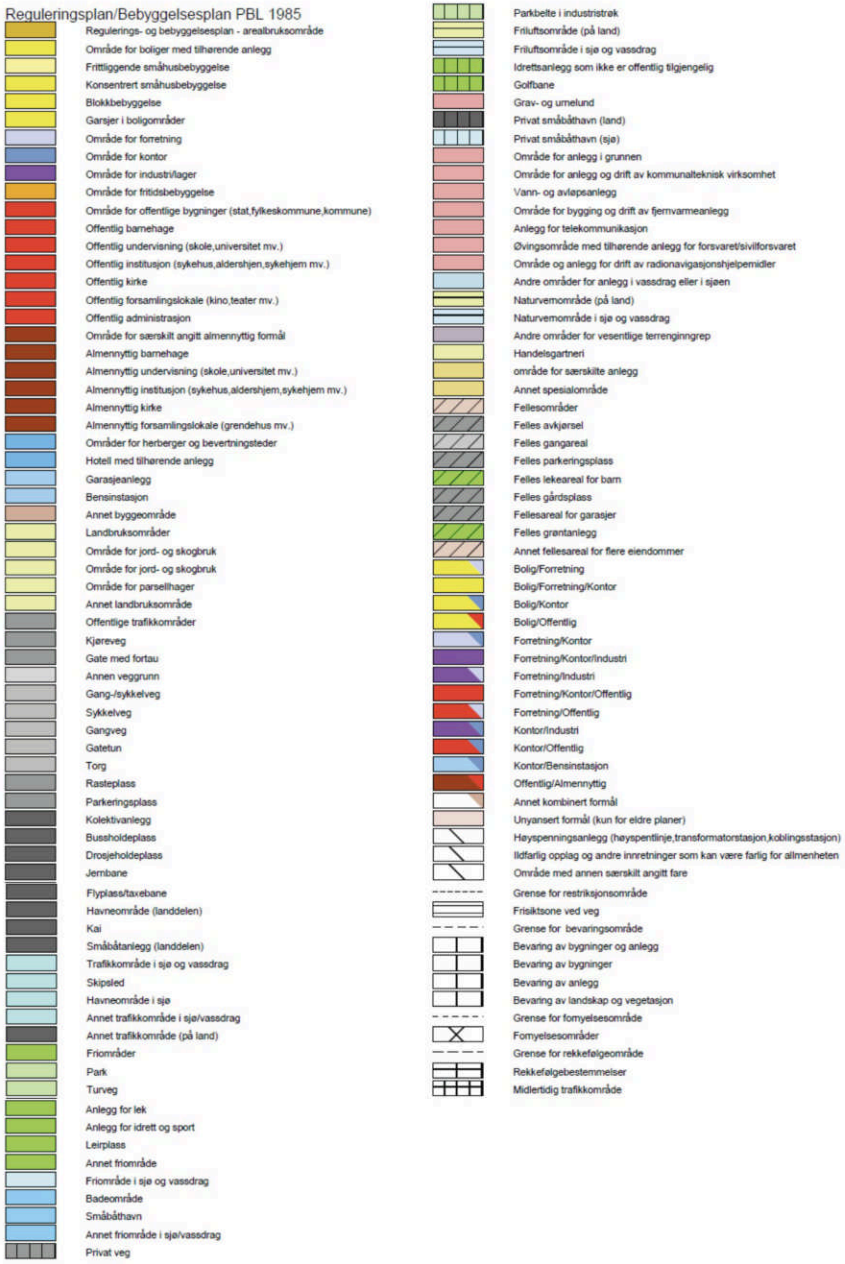




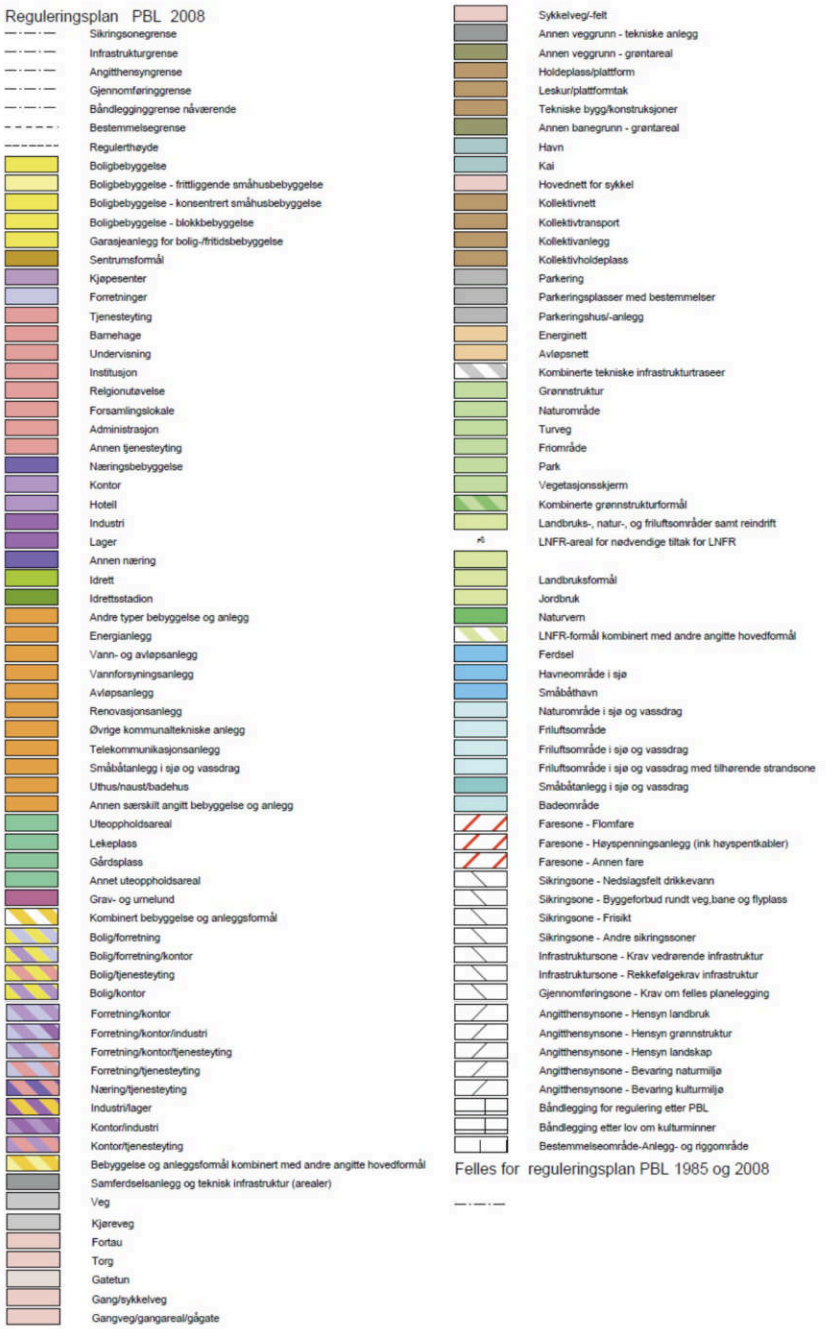


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



TEGNFORKLARING REGULERINGSPLANKART



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag tunnel - nåværende
- Jernbane - nåværende

Reguleringsplan PBL 2008

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Reguleringes- og bebyggelsesplanområde
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Brukar
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift radius
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør
- Reguleringes- og bebyggelsesplan - påskrift

Andre planobjekter

- Grense for midlertidig bygge- og deleforbud
- Område for midlertidig bygge- og deleforbud

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 2284 i Hellran Borettslag AL (951073628), Bodø kommune

Norkart
Utskriftsdato: 05.01.2026 09:20

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hellmyrveien 30D	H0102	38/323	67	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN JULIE MARIE [redacted]	Eiendomsrett 1/1	Hellmyrveien 30D 8011	Bosatt

Vegadresse: Hellmyrveien 30 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8011 BODØ	Kirkesogn	10010301 Rønvik
Grunnkrets	516 Hellran	Tettsted	7501 Bodø
Valgkrets	9 Saltvern		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
20	186979753		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	03.06.1980

20: Bygning 186979753: Terrassehus (135), Tatt i bruk 03.06.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1582
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1582
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.05.1978	26.08.2004
Igangsettingstillatelse	03.06.1978	26.08.2004
Tatt i bruk	03.06.1980	26.08.2004

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	6	554	0	554	0	0	0
H03	6	514	0	514	0	0	0
H02	6	0	0	0	0	0	0

H01	6	514	0	514	0	0	0

Borettslag

Navn	Hellran Borettslag AL	Org.nr	951073628
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	41

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	145/112	0	
Grunneiendom	38/323	22434.4	

BODØ KOMMUNE

807 UP
38/323 Byggesak Fer

BYGNINGSSJEFEN

J.nr. 1621/81/JU/AV

Ark nr.

FERDIG-ATTEST

Hermed attesteres at det for Hellran Borettslag A/L v/BBL
utførte byggearbeide på Hellran boligområde Felt 2
nemlig Terassehus. Antall etg. 3 '3
Areal leiligheter 48. Bebygget areal 3000 m2
i henhold til godkjent byggeanmeldelse av 22. februar 1978
under sak nr. 403/ 78 ved avholdt synsforretning i henhold til bygningslovens § 99, den 31. mars 1981 er funnet å være lovlig utført, og kan tas i bruk i samsvar med den meddelte approbasjon.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 93 bestemmer: Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

Bygningssjefen, Bodø, den 31. mars 1981

Gunnar Moldjord

Utskriftsdato: 05.01.2026

Bodø kommune

Adresse: Postboks 319, 8001 BODØ

Telefon: 75 55 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bodø kommune

Kommunenr.	1804	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	323	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hellmyrveien 30D, 8011 BODØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2022 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2022)
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/15905/1804_KPA2022_Kp_Kommuneplanen_planbest_03072024.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 994 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 9 256 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** BG
	Delareal 29 620 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPA2026 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=KPA2026)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1098_01 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1098_01)
Navn	Hellran Boligfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/1180/1098_01_best_2.pdf
Delarealer	**Delareal** 473 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 370 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 217 m^2 **Formål** Parkeringsplass
	Delareal 2 862 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** FELT 3
	Delareal 2 111 m^2 **Formål** Anlegg for idrett og sport

Id	1095 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1095)
Navn	Hellran Borettslag
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/732/1095_best_2.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 027 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 1 318 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** T1
	Delareal 1 499 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2

	Delareal 1 622 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 094 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 10 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 639 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 34 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 1 557 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** T2
	Delareal 4 508 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 5 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Id	1192 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1192)
Navn	Hellmyra
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/534/1192_Best_3.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 65 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 18 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019017 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=2019017)
Navn	Deler av Kleivaveien-Junkerveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

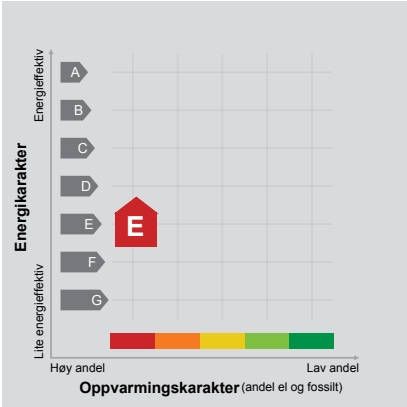
Id	1192_101 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1192_101)

Navn	Hellmyra
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1804/dokumenter/558/1192_101_Best_2.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 5 m^2 **Formål** Sykkelvei
	Delareal 22 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 95 m^2 **Formål** Felles grøntareal

Id	1192_103 (http://webhotel3.gisline.no/Webplan_1804/gl_planarkiv.aspx?planid=1192_103)
Navn	Hellemyra. Felt B8
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2001

ENERGIATTEST

Adresse	Hellmyrveien 30D
Postnummer	8011
Sted	BODØ
Kommunenavn	Bodø
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	323
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186979753
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-195934
Dato	08.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

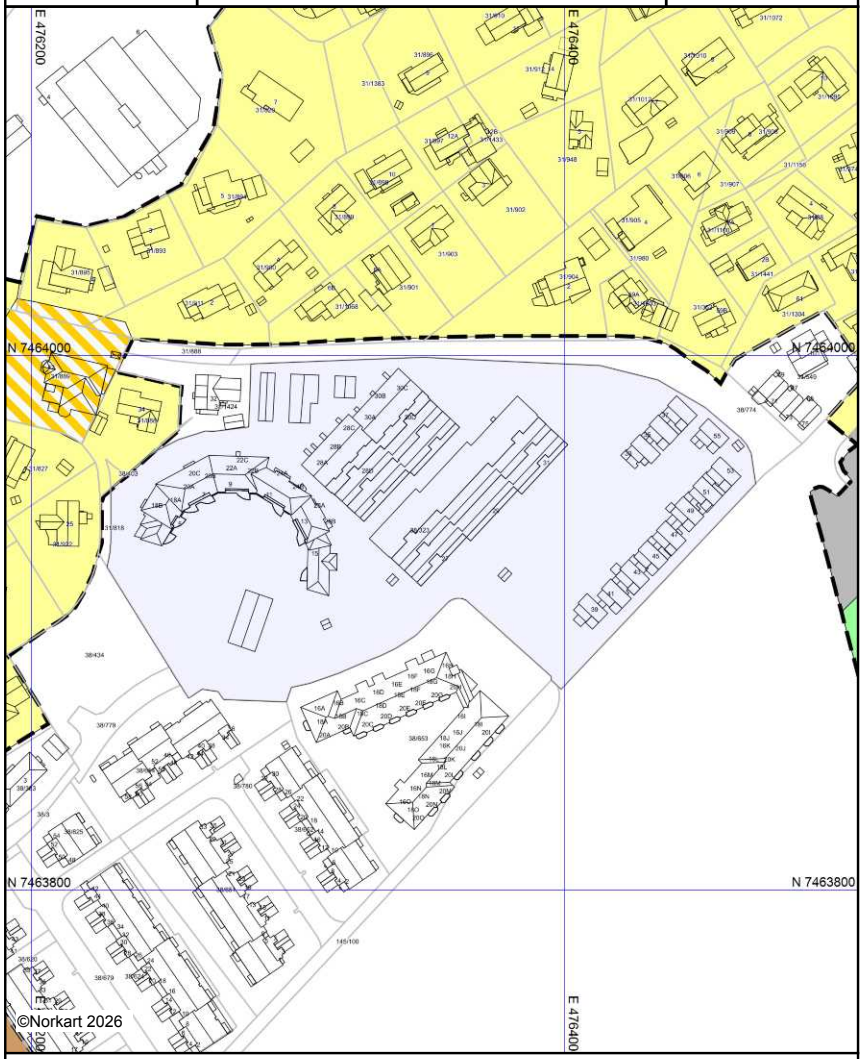
Bodø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/323
Adresse: Hellmyrveien 30D
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

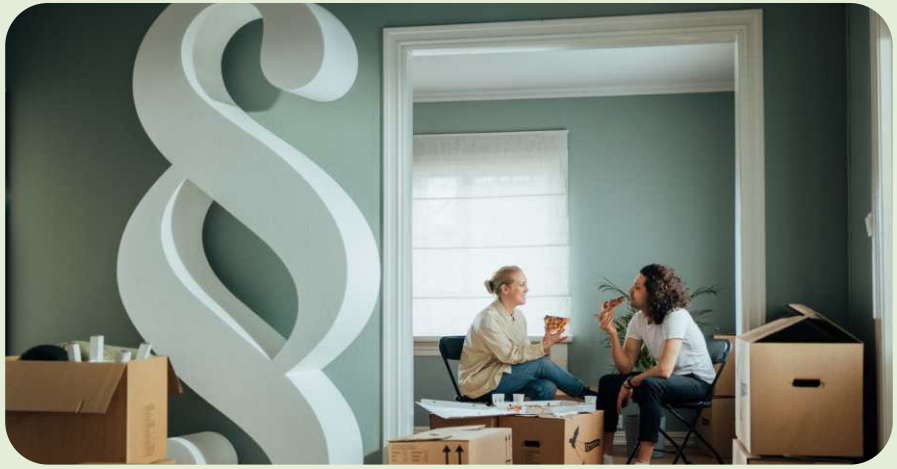
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 23250478 / Kristian Vagle, tlf. 918 83 523
Hellmyrveien 30 D, 8011 Bodø.
Andelsnr. 2284 i Hellran Borettslag AL, org.nr. 951073628, BODØ kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 23250478
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.01.2026

EiendomsMegler 1

Kristian Vagle
Eiendomsmegler

918 83 523
kristian.vagle@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Stormen
Sandgata 5 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no