PRIVATMEGLEREN
SYD

HELLEVEIEN 230

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166260015

Selger 1 navn
Johannes Pisani Eide

Gateadresse
Helleveien 230

Poststed	Postnr
BERGEN	5039

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260015

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	bad pusset opp i 2016 av tidligere eier.
Arbeid utført av	Hunt VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se papirer fra tidligere eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av tidligere eier i 2016
Arbeid utført av	NVS Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Felles ladeboks i regi av boretslag

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260015

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260015

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166260015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johannes Eide	f73a472e32cd88eee6337 1cea053118013cda1f1	23.01.2026 15:38:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166260015

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



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

26.01.2026

Tilstandsrapport av Helleveien 230, H0603

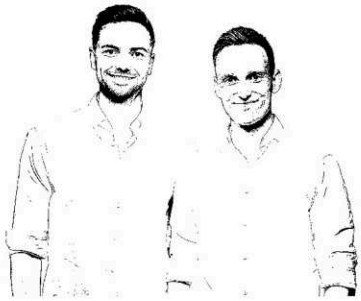
Helleveien 230
5039 Bergen

Utarbeidet for:

Johannes Pisani Eide

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører AS



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 8
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 9
Tilstander - Innvendig	Side 11
Tilstander - Utvendig	Side 17
Lovlighet	Side 21
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 22

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.

Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. NS 3600:2018. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

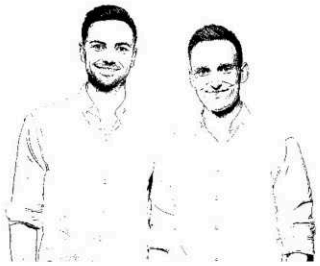
Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Helleveien 230, 5039 Bergen
- **Boligtype:** Leilighet - Borettslag
- **Gårds- og bruksnummer:** 168/1783
- **Leilighetsnummer/seksjonsnummer:** H0603
- **Byggeår:** 1963
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 53 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2016

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Nye rør i rør vannrør installert lokalt på baderommet

Baderom
Baderom totalrenovert av Hunt VVS AS

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon
Konstruksjon med grunnmur og etasjeskiller i betong. Yttervegg oppført i kombinasjon av betongkonstruksjoner og bindingsverk, kledd med fasadeplater. Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1987 og ytterdør i tre med ukjent alder.

Tak, takrenner, nedløp
Flatt tekket tak. Taket er ikke besiktiget.

Parkering
Det følger med felles parkeringsplasser som disponeres av borettslaget, med tilhørende parkeringsbevis og gjesteparkering.

Andre fellesområder
Felles sykkelbod, vaskeri og tørkerom.

Eksterne boder
Boligen disponerer 2 eksterne boder. Det er ikke gitt særskilt tilstandsgrad for disse. Arealer er oppgitt i tabell.

Innvendige forhold

Baderom
Badet er helfliset og har platekledd himling med innfelte downlights. Det er montert vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt vaskeservant med skuffer og vegghengt speilskap. Dusjplass er etablert med dusjvegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin, og fordelerskap er lokalisert her.

Kjøkken
Kjøkken med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap. Det er frittstående stekeovn med platetopp og avtrekksvifte over. Gulv av 1-stavs laminat og malte vegger.

Soverom
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Stue
Stue med 1-stavs laminat og malte flater. Det er tilkomst til balkong.

Entre
Entre med 1-stavs laminat og malte flater

Oppvarming
Radiator plassert i stue og varmekabler på baderom.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Soilrør i støpejern trolig fra byggeår.

Vannrør
Kobberrør fra byggeår.

Varmtvannsbereder
Oso varmtvannsbereder på 116 L av nyere ukjent dato plassert med vaskerom med fast tilkobling.

Ventilasjon
Bolig med naturlig avtrekksventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
		1. etasje		
Ekstern bod 2	-	1	-	-
		6. etasje		
Baderom	5	-	-	-
Kjøkken	7	-	-	-
Entre	5	-	-	-
Soverom	11	-	-	-
Stue	23	-	-	-
Balkong	-	-	-	8
Ekstern bod	-	1	-	-
SUM	**53**	**3**	**0**	**8**
Sum BRA	55			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2 eller 3 er listet opp under.

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet det ikke er fremlagt dokumentasjon i kombinasjon med at membran og klemring ikke er synlig for inspeksjon (Les mer på side 11)

Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fall ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 11)

Baderom → Overflater - vegger og himling

Tilstandsgrad 2 gis grunnet svertesopp (Les mer på side 12)

Baderom → Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende drenering fra innebygget sisterne (Les mer på side 12)

Baderom → Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk (Les mer på side 12)

Soverom → Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 14)

Stue → Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 15)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg → Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall (Les mer på side 15)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg → Vannrør

Tilstandsgrad 2 gis grunnet stoppekran ikke fungerer og grunnet skader i fordelerskapet (Les mer på side 15)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg → Vannrør

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og fordi hovedstoppekran ikke fungerte (Les mer på side 15)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg → Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og fordi skap mangler understøtting (Les mer på side 16)

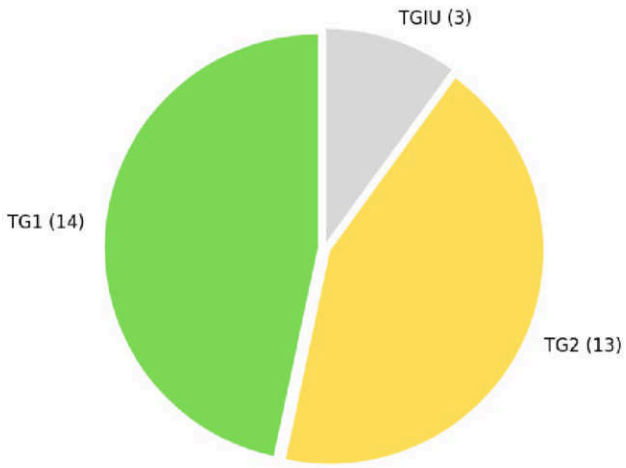
Balkong → Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet rekkverkshøyde ikke tilfredsstiller kravet i teknisk forskrift (Les mer på side 18)

Vinduer → Det er 3 vindu(er) vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 17)

Fordeling av tilstandsgrader

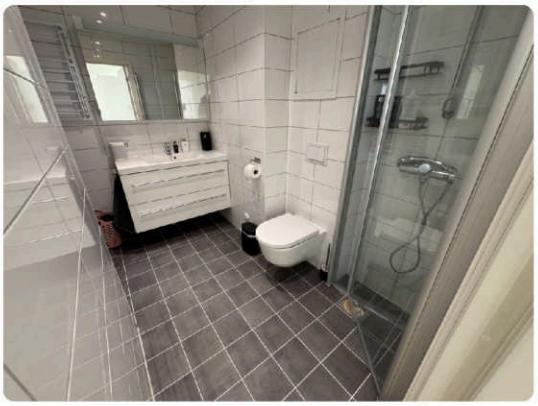


Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Innvendig

Baderom 4,7 m^2 | 6. Etasje

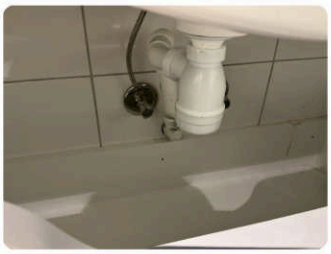


Badet er helfliset og har platekledd himling med innfelte downlights. Det er montert vegghengt toalett med innebygget sisterne, vegghengt vaskeservant med skuffer og vegghengt speilskap. Dusjplass er etablert med dusjvegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin, og fordelerskap er lokalisert her.

Avløp og vannrør

TG1

Det anbefales å tette gjennomføring rundt avløp, ellers er det ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.



Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon etter ønske fra eier. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG2

Plastsluk er registrert. Membran og klemring er skjult av påstøp og ikke mulig å inspisere. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Tilstandsgrad 2 gis grunnet det ikke er fremlagt dokumentasjon i kombinasjon med at membran og klemring ikke er synlig for inspeksjon.



Overflater – gulv

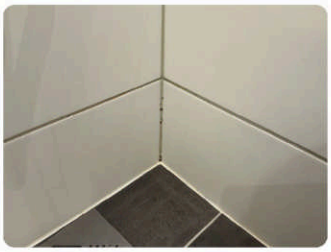
TG2

Fliser fra 2016. Det er ikke tilfredsstillende fall fra terskel til topp sluk. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fall ikke er tilfredsstillende.

Overflater - vegger og himling

TG2

Fliser fra 2016. Det er registrert noe svertesopp i mykfuger i dusjen. Ellers normal bruksslitasje for alderen. Det er en mindre fuktskade på karmen til døren som bør holdes under oppsyn og eventuelt behandles. Tilstandsgrad 2 gis grunnet svertesopp.



Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

Normal bruksslitasje for alderen. Det er indirekte inspeksjonsmulighet ved innebygget sisterne gjennom inspeksjonsluke. Det er ikke etablert drenering ved eventuell lekkasje, men det kan være drenering direkte til klosett uten at dette er vist gjennom fremlagt dokumentasjon. Manglende fuktsikring eller drenering kan medføre langvarige, uoppdagede lekkasjer med påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og bygningsdeler. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende drenering fra innebygget sisterne.

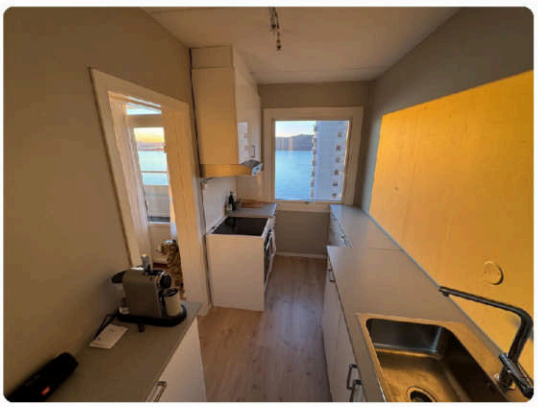
Ventilasjon

TG2

Rommet mangler mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk.



Kjøkken 6,6 m^2 | 6. Etasje



Kjøkken med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap. Det er frittstående stekeovn med platetopp og avtrekksvifte over. Gulv av 1-stavs laminat og malte vegger.

Avløp og vannrør

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er montert lekkasjestopper med sensor bak sokkel/under vaskekum.



Avtrekk

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Det er montert komfyrvakt over platetoppen.



Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Entre 4,8 m^2 | 6. Etasje

Entre med 1-stavs laminat og malte flater

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 10,9 m^2 | 6. Etasje



Soverom med 1-stavs laminat og malte flater.
Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG2 Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til dette rommet. Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter. Se eget punkt for ventilasjon for mer informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Stue 23,0 m^2 | 6. Etasje

Stue med 1-stavs laminat og malte flater. Det er tilkomst til balkong.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG2

Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til dette rommet. Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter. Se eget punkt for ventilasjon for mer informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

6. Etasje

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG2

Soilrør i støpejern trolig fra byggeår. Tilstandsgrad er basert på alder da rør er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon med unntak av innspeksjonsluke på baderom. Avløpsrør i støpejern er mellom 50 og 100 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Vannrør

TG2

Det er en kombinasjon av kobberør og rør i rør vannrør fra 2016 koblet på hovedstamme av kobberrør. Rør i rør har fordelerskap montert på bad. Det mangler merking på rør og det er registrert åpninger i fordelerskap medfører at skapet ikke er vanntett. Stoppekran fungerte ikke ved funksjonstest av blandebatteri til servant, men vannet ble stoppet til sisterne. Det antas at drenering ved eventuell lekkasje føres til klosett, men dette er ikke bekreftet gjennom dokumentasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet stoppekran ikke fungerer og grunnet skader i fordelerskapet.



Vannrør

TG2

Kobberrør fra byggeår. Vannrørene er mellom 25 og 100 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Stoppekran til kjøkken under benkeplate er funksjonstestet og fungerer, men hovedstoppekran via inspeksjonsluke på baderommet hang fast og kunne ikke funksjonstestes. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall og fordi hovedstoppekran ikke fungerte.



Varmtvannsbereder



TG2

Leiligheten har to varmtvannsberedere, en av nyere dato på baderom og benkebereder på kjøkken med eldre ukjent alder med ukjent tilkobling. Krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt kom i 2014. Bereder under kjøkkenbenk er trolig eldre enn 20 år. Skapet er heller ikke understøttet. Det montert fuktsensor med stengeventil under berederen. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og fordi skap mangler understøtting.

Varmtvannsbereder

TG1

Oso varmtvannsbereder på 116 L av nyere ukjent dato plassert med vaskerom med fast tilkobling. Avløp fra sikkerhetsventil føres til sluk.

Ventilasjon

TGIU

Bolig med naturlig avtrekksventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken. Det er ikke tilluftsventiler i vinduer. Det gis ikke særskilt tilstandsgrad på dette punktet da det er vurdert pr. rom.
For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Radon 6. Etasje

Bolig plassert i 6. etasje.

Radon

TGIU

Boligen ligger i 6. etasje. Dette punktet er derfor ikke relevant.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Kjøkken: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1987. Vindu er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Soverom: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1987. Vindu er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Stue: Balkongdør og vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1987. Vinduer er mellom 20 og 60 år, hvilket faller innenfor deres antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Eldre vinduer kan ha dårlige isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer. Utvendige karmer er synlig slitte og bør holdes under oppsyn. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelene faller innenfor sitt antatte levetidsintervall.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Entre: Ytterdør i tre med ukjent alder. Dør faller trolig innenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Døren vender mot felles oppvarmet trappegang og er dermed ikke utsatt for klimapåkjenninger.

Balkong 8,1 m^2 | 6. Etasje



Balkong i stålkonstruksjon dekt med plastfliser. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG2

Høyde på rekkverk er målt til under 1,2 meter. Kravet i teknisk forskrift er minst 1,2 m. Det er ellers ikke påvist avvik. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak i nær fremtid. Tilstandsgrad 2 gis grunnet rekkverkshøyde ikke tilfredsstiller kravet i teknisk forskrift.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk.
Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i i felles gang. Skapet inneholder automatsikringer fordelt på to leiligheter, hvor den aktuelle leiligheten er merket med "Leilighet 2". Skapet inkluderer overspenningsvern på 40A, 20 A til komfyr og ellers 15 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Nei**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**2016**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Ja**
Det er åpninger inn i skap.	
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det er opplyst om utført arbeid i 2016, men det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring. Det anbefales en el-sjekk hvert 5 år, også i dette tilfellet.

Branntekniske forhold

Røykvarslere plassert stue og soverom. Pulverapparat plassert i entre.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ukjent/Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av brannceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest er fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Nei

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Johannes Pisani Eide (eier)

Befaringsdato: 26.01.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak NS3600:2018 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS3600:2018.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Aldersvurdering gjøres med utgangspunkt i Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS3600:2018. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

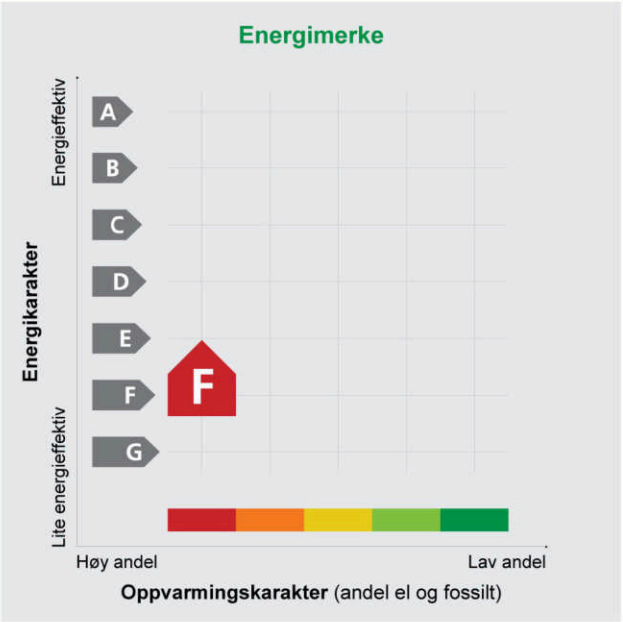
www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

ENERGIATTEST

Adresse	Helleveien 230
Postnr	5039
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	168
Bnr.	1783
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139342518
Bolignr.	H0603
Merkenr.	A2020-1120991
Dato	21.04.2020



Innmeldt av	Emil Barmen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

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 tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Gass
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Gass kjel

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Helleveien 230
Postnr/Sted: 5039 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0603
Dato: 21.04.2020 10:28:26
Energimerkenummer: A2020-1120991
Ansvarlig for energiattesten: BERGEN KOMMUNE
Energimerking er utført av: Emil Barmen

Gnr: 168
Bnr: 1783
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 139342518

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 12: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 13: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Rel 13/12-63

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

JNR.	MOTTATT
003522	27 NOV. 63
BERGEN HELSERÅD	

Til helserådets ordfører.

Herved meddeles at den av hr. Vestlandske Boligbyggelag v/arkt. Aage Blich

under 24. november 1960 anmeldte 16-etasjes betongbygning

er ferdig til innflytning. Brunestykket 1 x. Blokk C

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

Bergen den 26. november 1963.

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt

Jnr.3522/63.
LD/IJ.

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Brunestykket 1 x, Blokk C, nr. er undersøkt.

Der kan gis tillatelse til innflytning.

Bergen helseråd den 6/12- 1963.

ordfører.

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

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

JNR.	MOTTATT
002296	13.SEP.63
BERGEN HELSERÅD	

Til helserådets ordfører.

Herved meddeles at den av hr. Vestlandske Boligbyggelag v/arkt. Blich

under 24/11 1961 anmeldte 14. etasjes betongbygg

er ferdig til innflytning. Brunestykket nr. 1x. Blokk B.

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

Bergen den 30. august 1963.

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt

Jnr. 2296/63.
LD/EL

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Brunestykket nr. 1 x. Blokk B hr. ..... er undersøkt.

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

Bergen helseråd den 20.september 1963.

ordfører.

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

./.

Bossrom i kjeller må ventileres over tak.

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Ref. 28/5-63

JNR.	MOTTATT
000326	29 JAN. 63
BERGEN HELSERÅD	

Til helserådets ordfører.

Herved meddeles at den av hr. Vestlandske Boligbyggelag

under 24. november 1960 anmeldte 12-etasjes betongbygning

er ferdig til innflytning. Brunestykket 1 x.(Helleveien 230.)

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

Bergen den 25. januar 1963.

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt
A. Stinde.

J.NR.	MOTTATT
00565	16.4.63
BYGNINGSSJEFEN	

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Helleveien nr. 230 er undersøkt.

Der kan gis tillatelse til innflytning. Jfr. helserådets henvendelse den 5/4 63 til bygningsrådet i anledning larm i huset.

Bergen helseråd den 25/5 1963.

ordfører.

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

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

HELLENESET BORETTSLAG
POSTBOKS 1947
5011 NORDNES

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Dato
	27/01/81	Arkiv 503.1 Snr 810145	29/03/82

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: HELLEVEIEN 230 Eiendom:

Byggherre: HELLENESET BORETTSLAG

Ansvarshavende: Ø. NYDAL

Bygningens art: BOLIGHUS Arbeidets art: VINDUSENDRING

Søknad om byggetillatelse mottatt : 28/01/81
Byggetillatelse gitt ..... : 06/03/81

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Rypdal

Kjell Rypdal
Avdelingsingeniør

KOPI TIL:

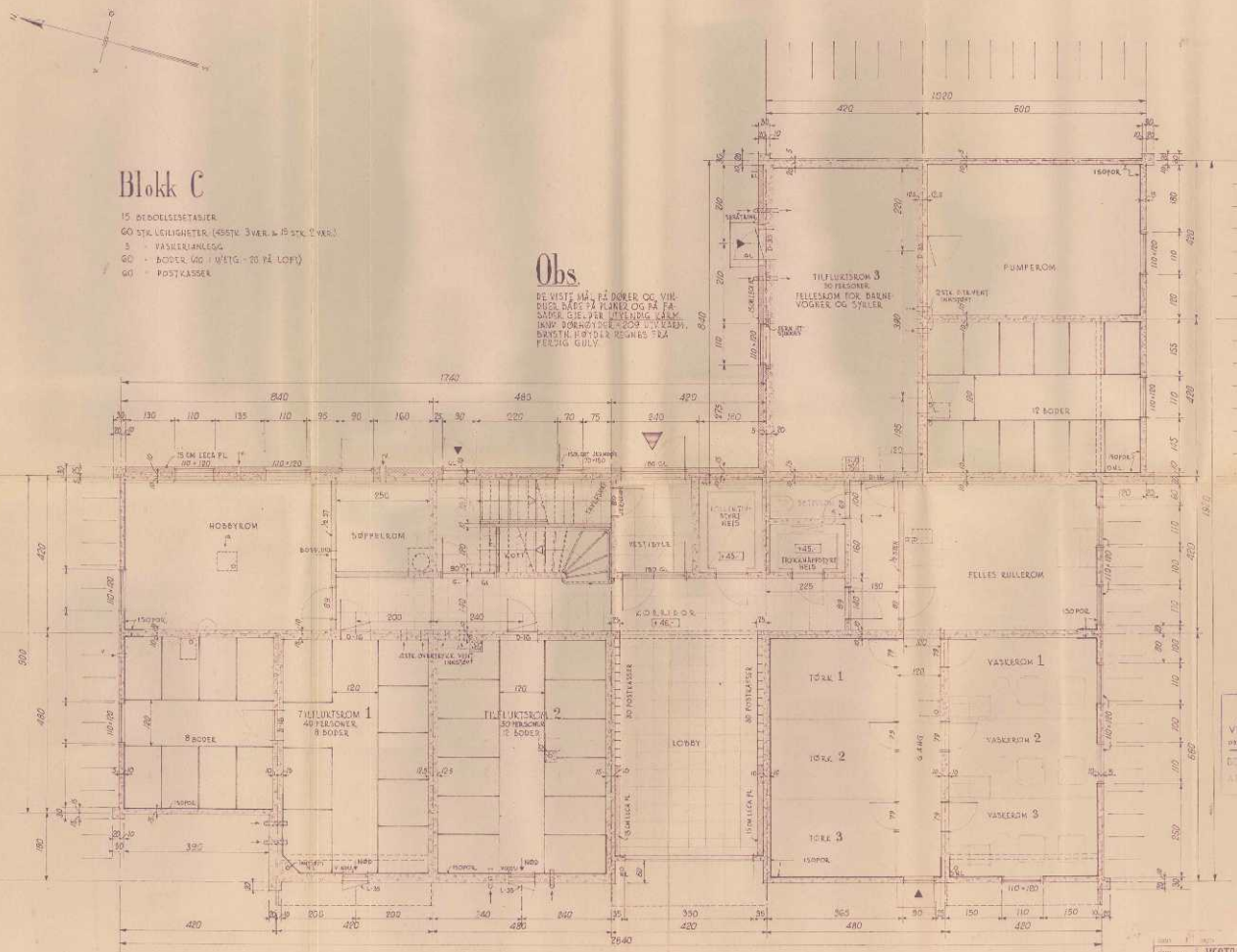
John R Aasen
Bygningskontrollør

Blokk C

15 BEBOELSESETASJER
60 STK LEILIGHETER (45STK 3 VÆR. & 15 STK 2 VÆR.)
3 - VASKERIANLEGG
60 - BODER (60 I KJELLER - 20 PÅ LOFT)
60 - POSTKASSER

Obs.

DE VISTE MÅL PÅ DØRER OG VINDUER, BÅDE PÅ PLANER OG PÅ FASADER, GJELDER LYSMÅL. ALLE INNV. DØRHØYDER 2.200 I KJELLER, BRYSTN. HØYDER REGNES FRA FERDIG GULV.

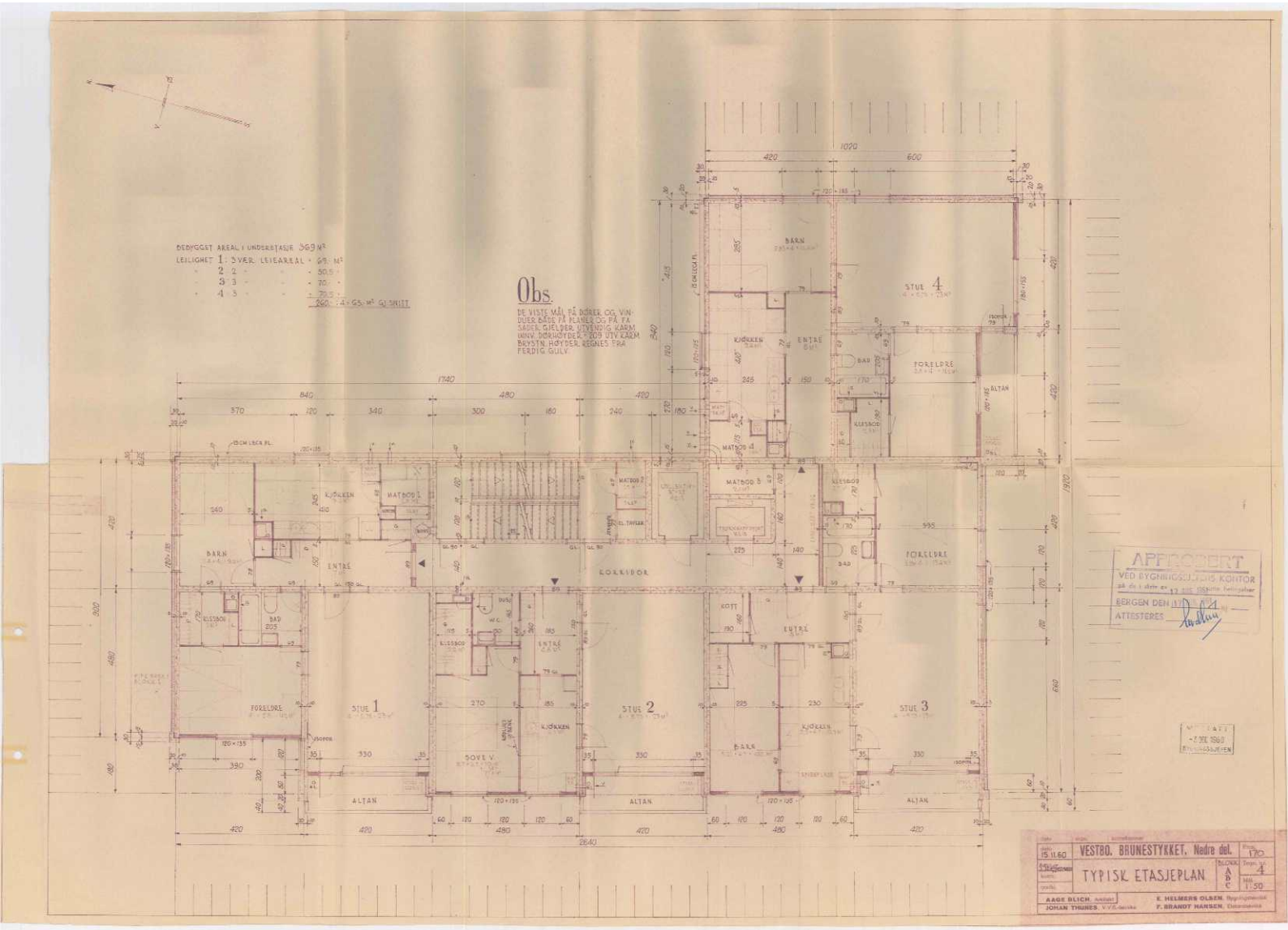


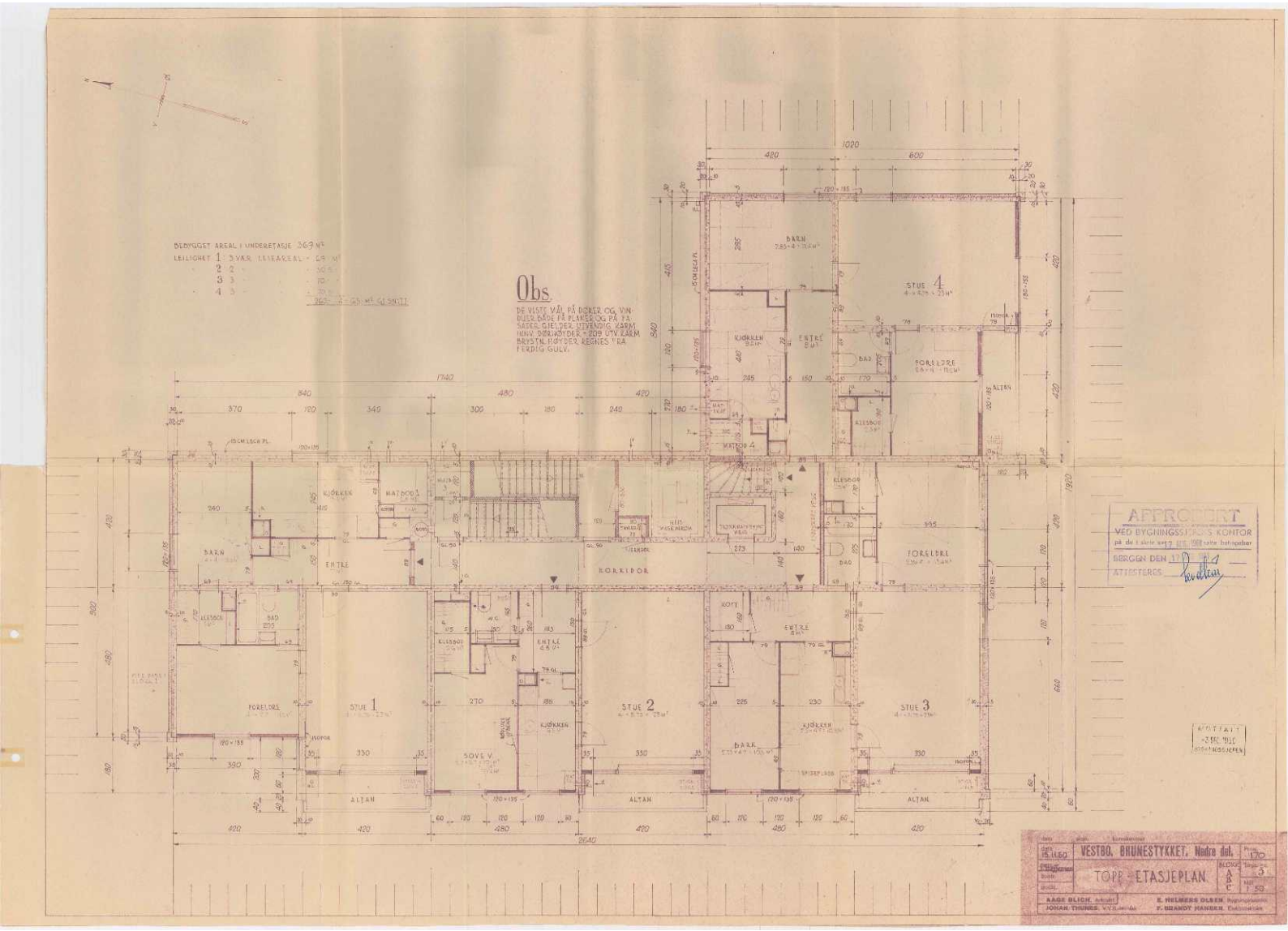
APPROBERT
VED BYGNINGSTEKNISK KONTOR
av de i alt _____ tilhørende tegninger
BERGEN DEN 17 DES. 1960
ATTESTERES

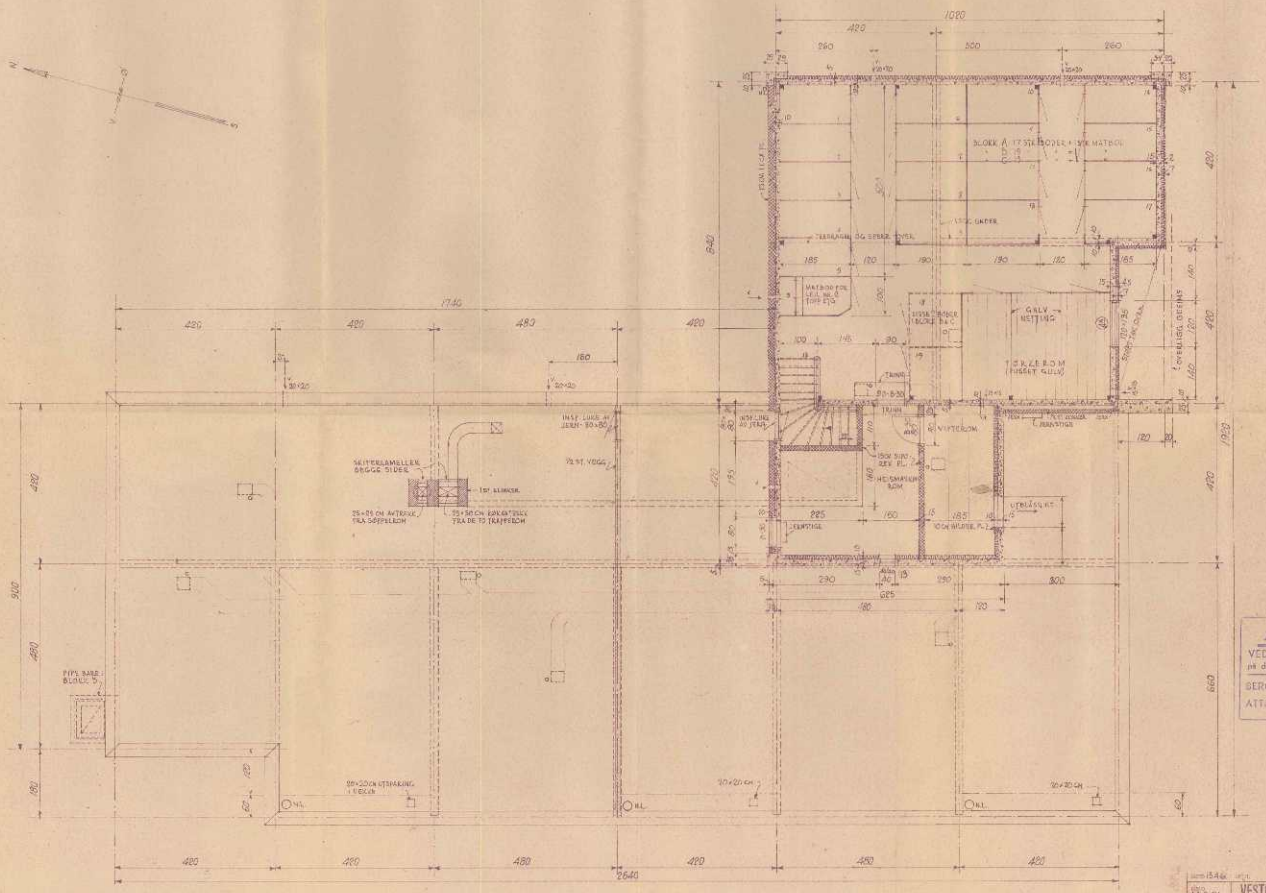
MOTTATT
-2 FEB 1960

TILBD	VESTBO, BRUNESTYKKET, Nedre del.	Nr.	170
Tegnet	PLAN AV UNDERETASJE	Skisse C	Dato C-3
godkj.			M. 1:50

AAGE BLICH, arkitekt — E. HELMERS OLSEN, Byggmesterfirma
JOHAN THUNES, V.V.S.-ingeniør — F. BRANDT HANSEN, Elektrisk firma


BEBYGGET AREAL I UNDERETASJE 369 M²
LEILIGHET 1: 3VER. LEIEAREAL = 69. M²
2 2 - - = 50.5 -
3 3 - - = 70. -
4 3 - - = 70.5 -
260. : 4 = 65. M² GJ.SNITT
Obs.
DE VISTE MÅL PÅ DØRER OG VINDUER BÅDE PÅ PLANER OG PÅ TA SKAL SJELDER STANDIS KARM INNV. DØRHØYDER, KOTE OTV KARM BRYSTN. HØYDER, REGNES FRA FERDIG GULV
STUE 1
STUE 2
STUE 3
STUE 4
FORELDRE
BARN
ENTRE
KJØKKEN
BAD
KLESSKAP
MATBOD 1
MATBOD 2
MATBOD 3
MATBOD 4
KORRIDOR
ALTAN
SOVEV.
APPROBERT
VED BYGNINGSKONTORETS KONTOR
BERGEN DEN
ATTESTERES
VESTBO. BRUNESTYKKET. Nedre del.
TYPISK ETASJEPLAN
15.11.60
1:50
AAGE BLICH.
JOHAN THUNES.
K. HELMERS OLSEN.
F. BRANDT HANSEN.


BEBYGGET AREAL I UNDERETASJE 369 M²
LEILIGHET 1: BYGN. LEILEAREAL = 89 M²
2 " " = 105 "
3 " " = 70 "
4 " " = 105 "
369 M² = 25% AV GJESKITT
Obs
DE VISTE VÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER PÅ PLANER OG PÅ FASADER. GJELDER UTVENDIG MÅRN. INNV. DØRHØYDER = 209 UTV. KARM BRYSTN. HØYDER REGNES FRA FERDIG GULV.
1740
1020
420
600
840
370
120
340
480
300
180
240
420
STUE 1
STUE 2
STUE 3
STUE 4
KJØKKEN
MATROM
ENTRE
BARN
FORELDRE
BAD
KORRIDOR
SOVEV.
ALTAN
KONT.
AVVIST
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skrivelse av 7. DES. 1950 satte betingelser
BERGEN DEN 12 DES 1950
ATTESTERES
AVVIST
-3 DEC 1950
BYGNINGSSJEFEN
VESTBO, BRUNESTYKKET, Nedre del.
TOPP-ETASJEPLAN
1:50
AAGE BLICH, arkitekt
JOHAN THUNES, VVS-ingeniør
E. HELMERS OLSEN, Byggmesterfirma
F. BRANDT HANSEN, Elektrofirma



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de 1 stk av 17 stk like boliger
BERGEN DEN 1/7
ATTESTERES

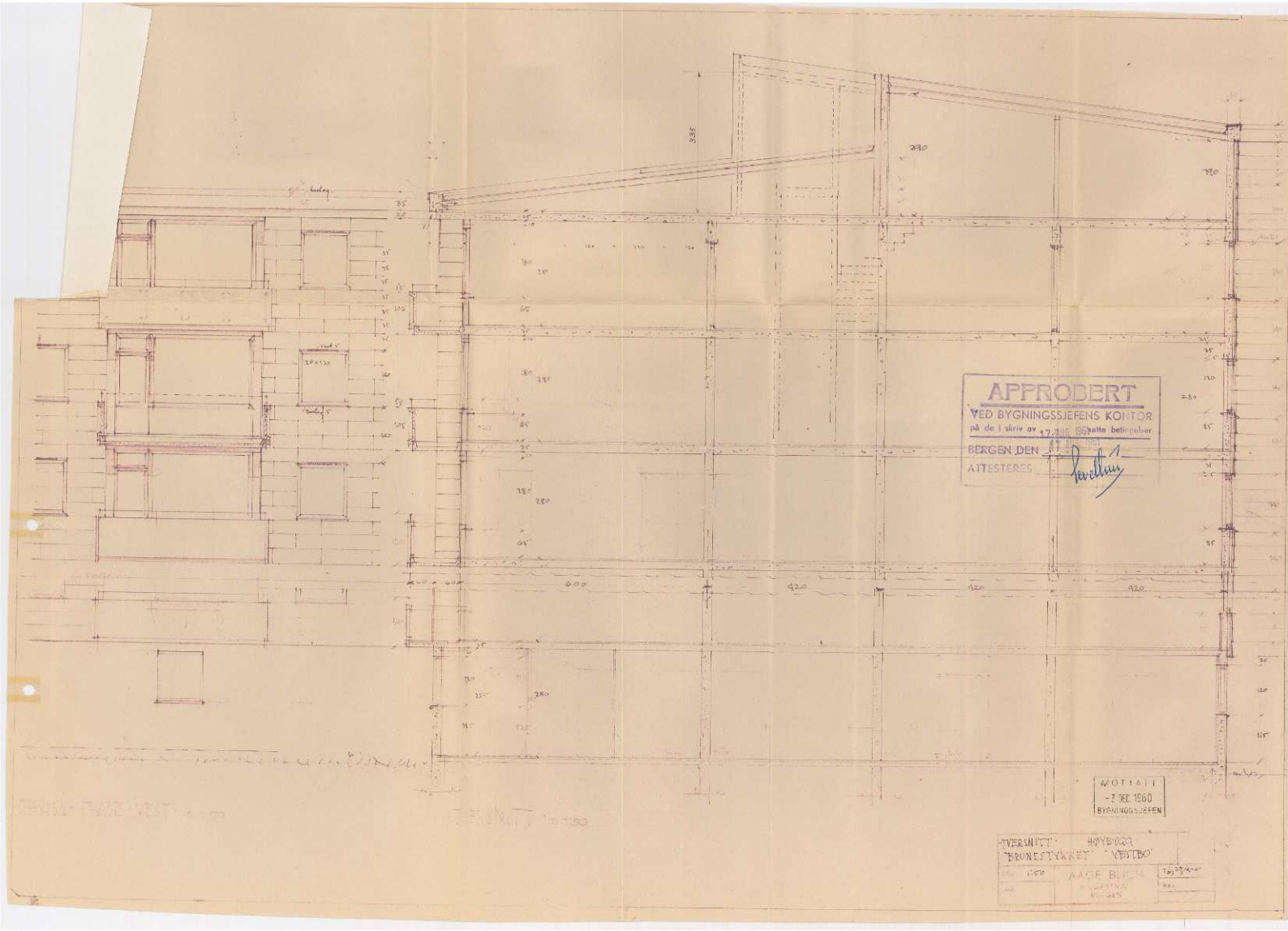
MOTTATT
- 3. JUL 1961
BYGNINGSSJEFEN

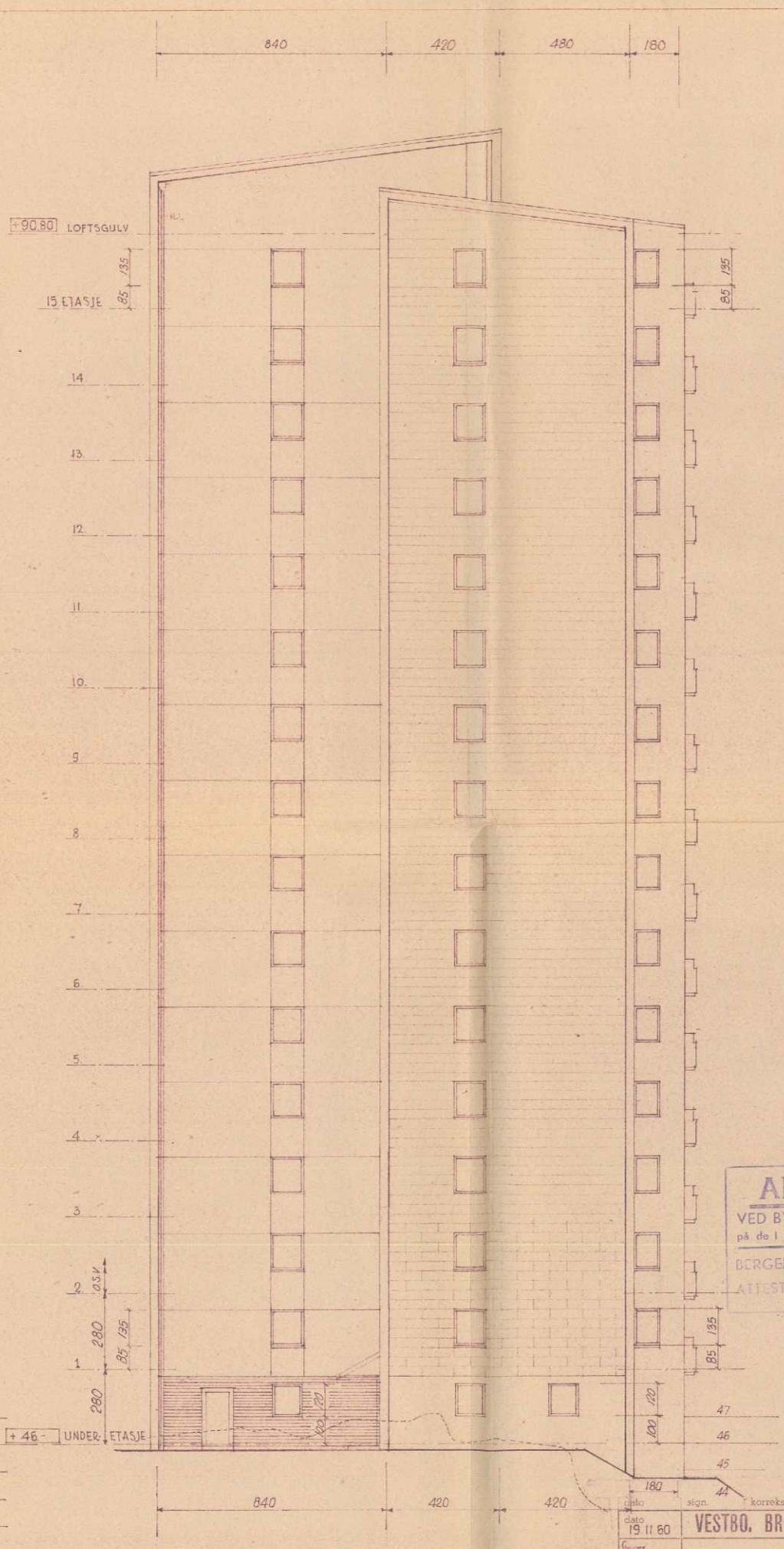
BYGNINGSSJEFEN
I. nr. 4034
1960

MAGE BODER A. 1082 - MARIK - A VINTERROM
VEGG OVER ACTAN
Konstruksjon: PLASTER I MASSIV OG TRESKJEL

18.3.61	VESTBO, BRUNESTYKKET. Nedre del.		170
	TAK- OG LOFTSPLAN	BLOKK A B C	6
			1:50

AAGE BLICH, arkitekt — E. HELMERS OLSEN, ingeniørfirma
JOHAN THUNES, V.V.S. tekniker — F. BRANDT HANSEN, Elektroteknisk


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 17/11 1960 nevnte betingelser
BERGEN DEN
ATTESTERES
MOTTATT
- 2 DES 1960
BYGNINGSSJEFEN
TVERSNITT HØYBLOCK
"BRUNESTYKKET" "VESTBO"
AAGE BLICH

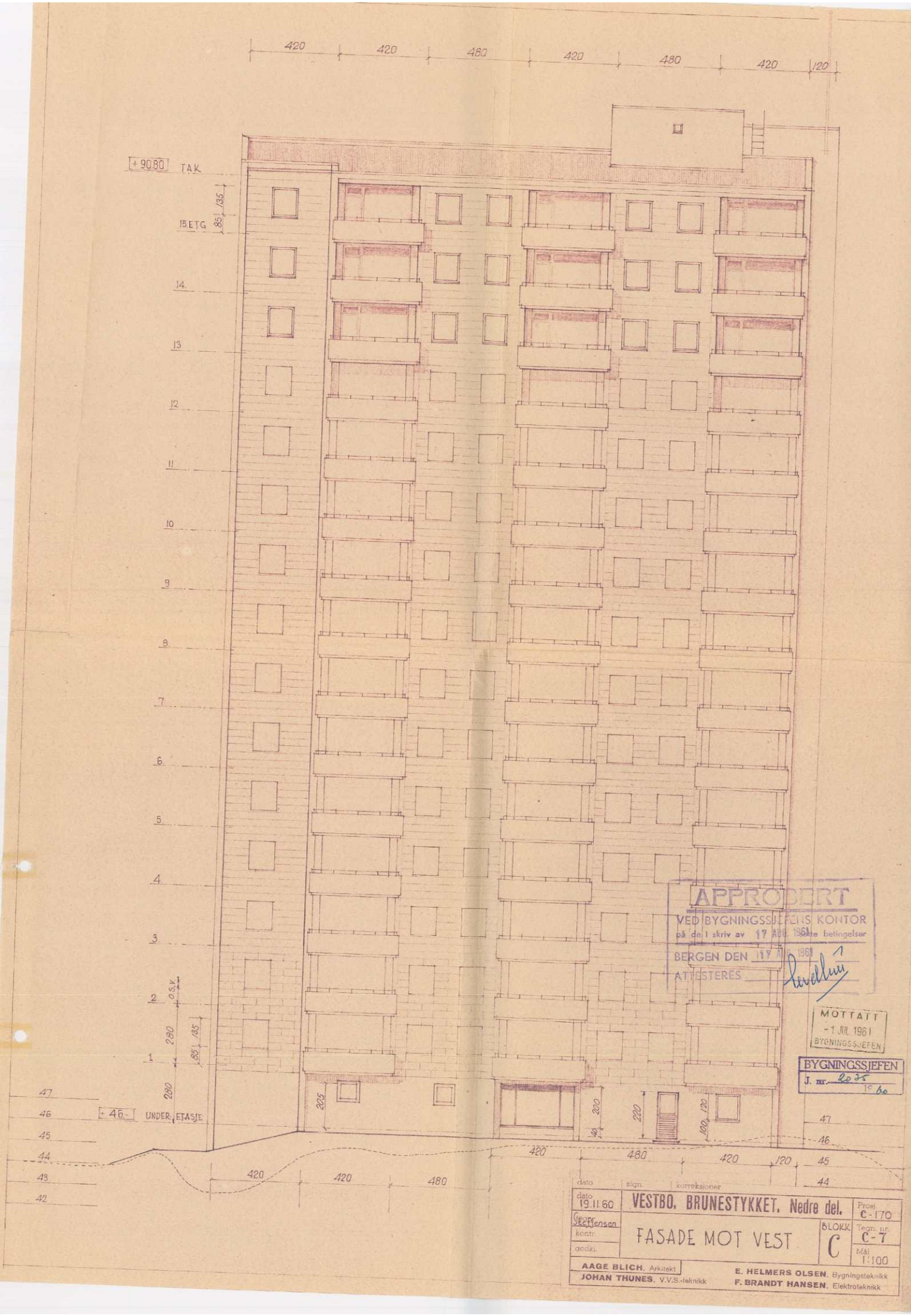


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 17 AUG. 1961 satte betingelser
BERGEN DEN 17 AUG. 1961
ATTESTERES

MOTTATT
- 1. JUL. 1961
BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 2035 1960

dato 19.11.80	korreksjoner 6.4.61. VINDU MRK. 7		Prosj. C - 170
Steffensen	VESTBO. BRUNESTYKKET. Nedre del.		Tegn. nr. C - 9
kontr.	FASADE MOT NORD	BLOKK C	Mål 1 : 100
godkj.			

AAGE BLICH. Arkitekt
JOHAN THUNES. V.V.S.-teknikk
E. HELMERS OLSEN. Bygningsteknikk
F. BRANDT HANSEN. Elektroteknikk



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 17 AUG. 1961 nevnte betingelser
BERGEN DEN 17 AUG. 1961
ATTESTERES

MOTTATT
- 1 JUL 1961
BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 2225 1° bo

dato	sign.	korreksjoner
dato 19.11.60		
tegn. Steffensen		
kontr.		
godkj.		

VESTBO. BRUNESTYKKET. Nedre del.

Prosj. C-170

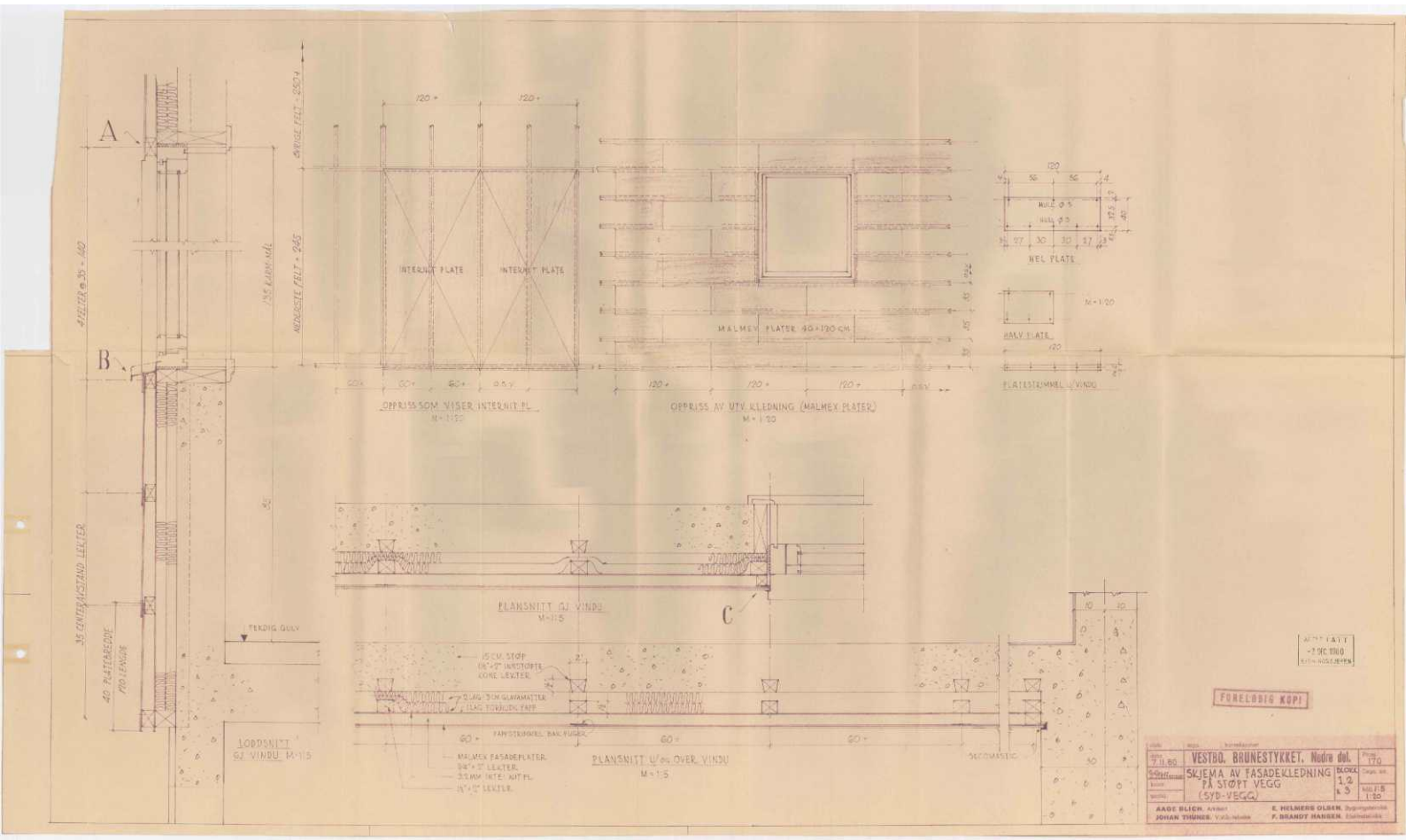
FASADE MOT VEST

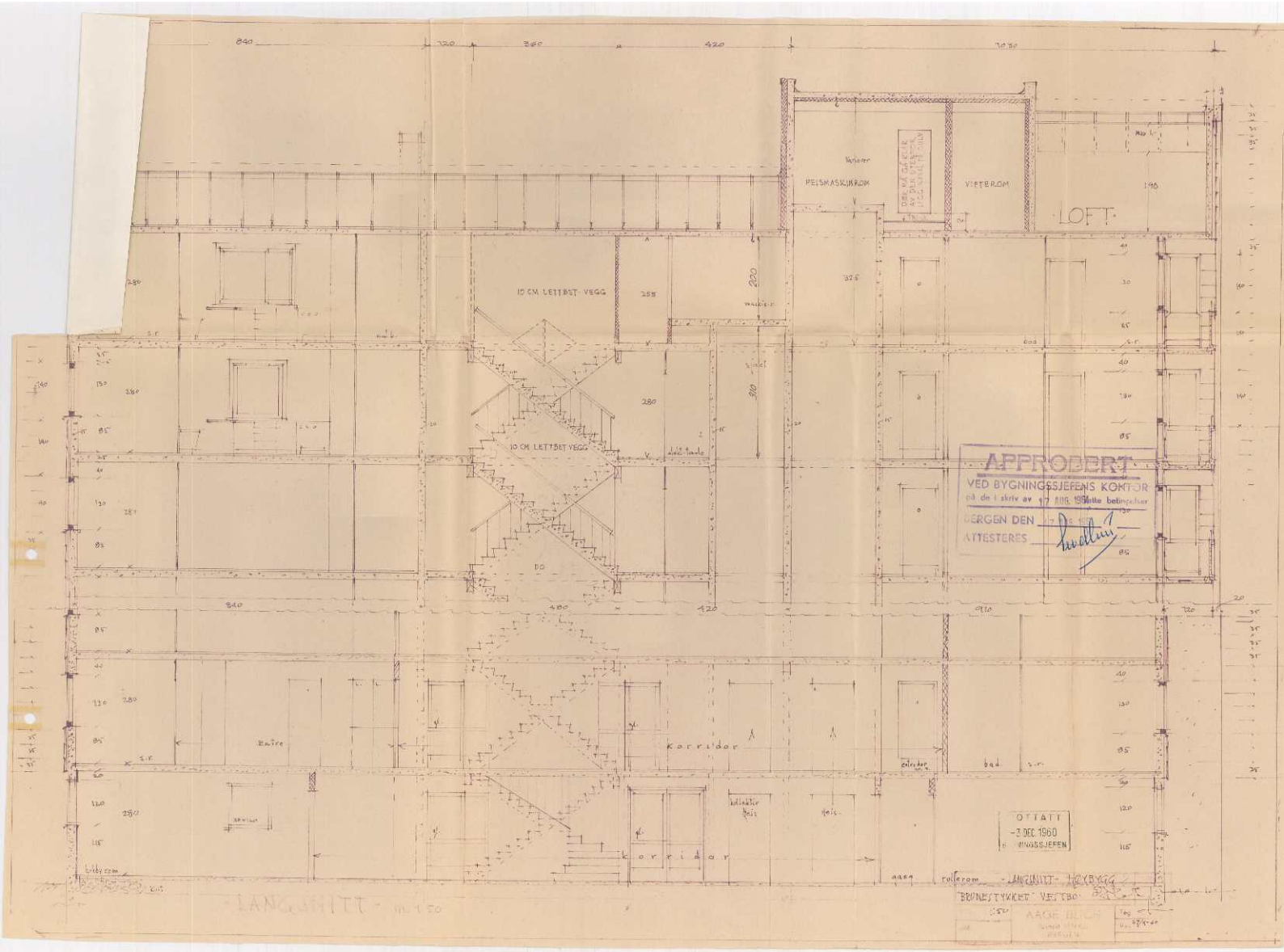
BLOKK C

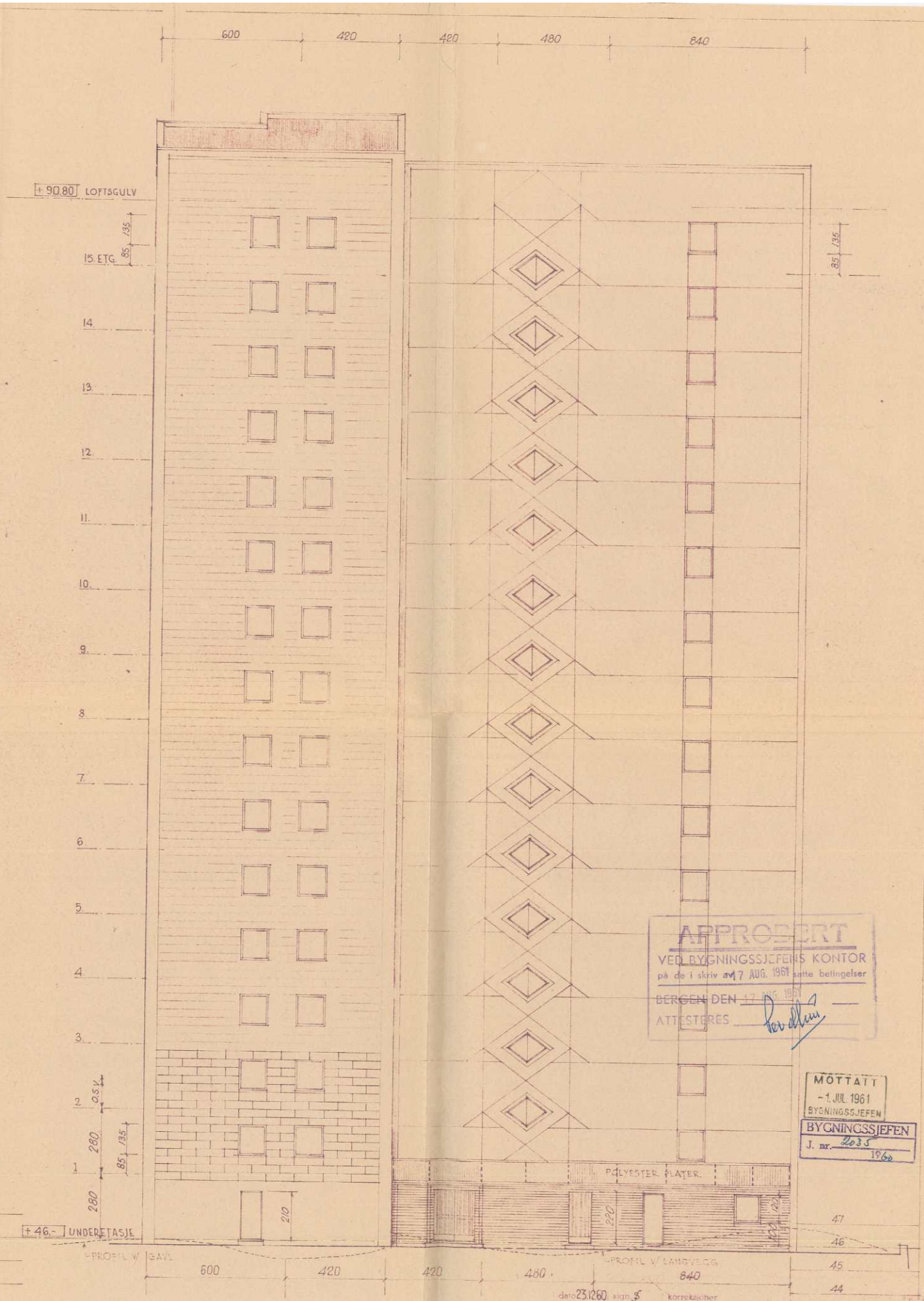
Tegn. nr. C-7

Mål 1:100

AAGE BLICH. Arkitekt
JOHAN THUNES. V.V.S.-teknikk
E. HELMERS OLSEN. Bygningsteknikk
F. BRANDT HANSEN. Elektroteknikk


A
B
C
4 FELTER @ 35 = 140
35 CENTERAVSTAND LEKTER
40 PLATEBREDDE PR. LENGDE
NEDERSTE FELT = 245
135 KLEKK-MÅL
ØVRIGE FELT = 260
FERDIG GULV
LODDSNITT GJ. VINDU M=1:5
INTERNIT PLATE
INTERNIT PLATE
OPPRISS SOM VISER INTERNIT PL.
M=1:5
MALMEX PLATER 60×120 cm
OPPRISS AV UTV. KLEDNING (MALMEX PLATER)
M=1:20
NEL PLATE
HALV PLATE
M=1:20
PLATESTEMMEL U/VINDU
PLANSNITT GJ. VINDU
M=1:5
15 CM. STOP
16"×2" IMPREGN. KONE LEKTER
2 LAG. 30 CM. GLASSMATTER
1 LAG. TOERKRAFT PAPP
PAPSTRIMMEL BAK FUGER
MALMEX FASADEPLATER 24"×2" LEKTER
33 MM. ISTE. MIT PL.
16"×2" LEKTER
PLANSNITT U/ØVRE OVER VINDU
M=1:5
SKOMASSE
FORELØBIG KOPI
VESTBO. BRUNESTYKKET. Nedre del.
SKJEMA AV FASADEKLEDNING PÅ STØPT VEGG
(SYD-VEGG)
BLOKK 1,2 k 3
TEGN. NR. 170
MÅL 1:5 1:20
7.11.80
AAGE BLICH, Arkitekt
JOHAN THUNES, Vaktmester
E. HELMERS OLSEN, Byggingeniørfirma
F. BRANDT HANSEN, Elektroteknikk


HEISMASKINROM
VIFTEROM
LOFT
10 CM LETTBET VEGG
10 CM LETTBET VEGG
Entre
Korridor
korridor
bad
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN
ATTESTERES
OTTATT
- 3 DEC 1960
BYGNINGSSJEFEN
- LANGSNITT - M 1:50
- LANGSNITT - HØYBYGG
BRUNESTYKKET VEST



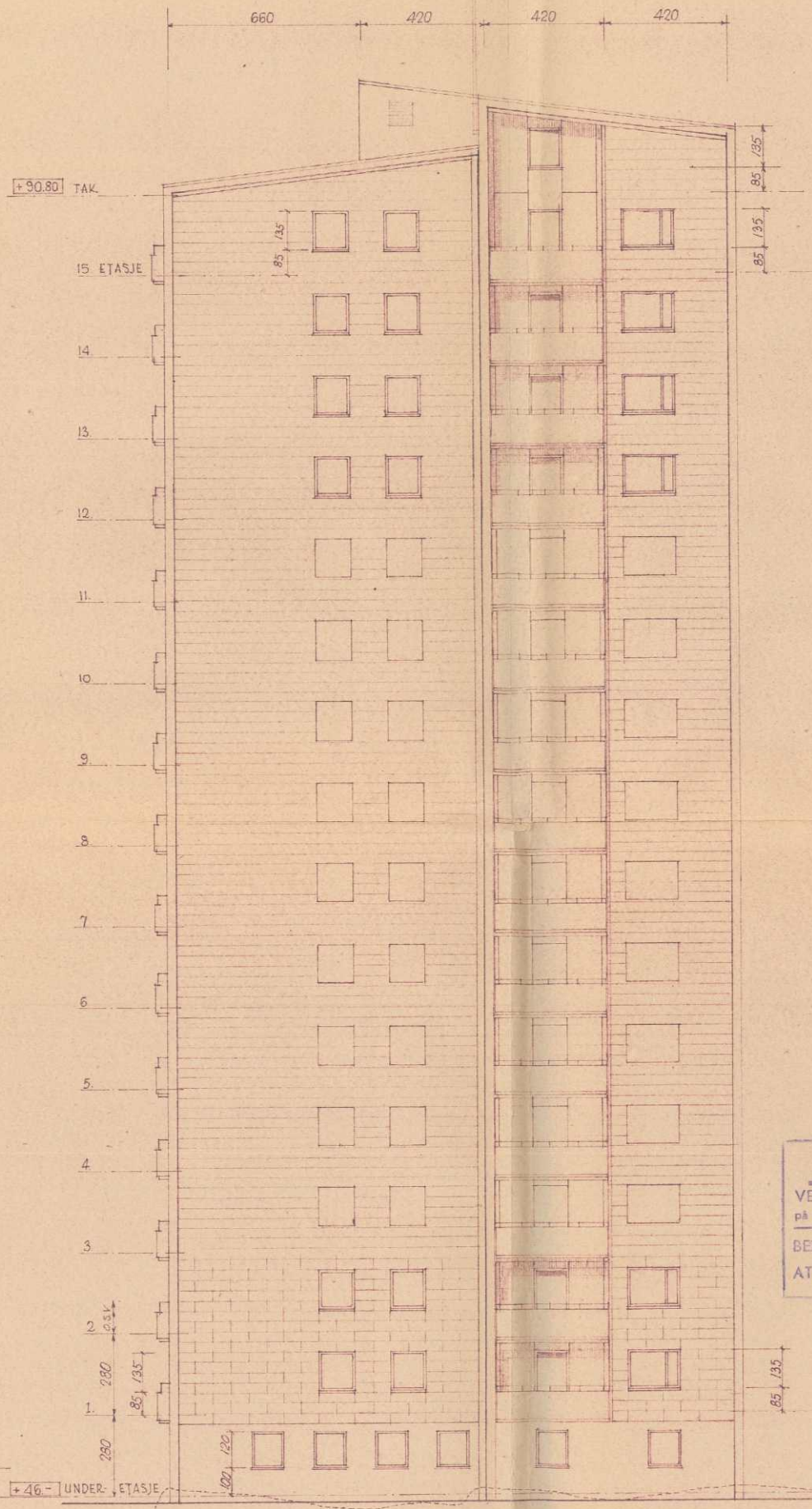
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 7 AUG. 1961 satte betingelser
BERGEN DEN 17 AUG. 1961
ATTESTERES

MOTTATT
- 1. JUL. 1961
BYGNINGSSJEFEN
BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 2035
1962

dato 23.1260 sign. korreksjoner

dato 19. 11. 60	VESTBO. BRUNESTYKKET. Nedre del.	Prosj. C-170
Steffensen konstr. godkj.	FASADE MOT ØST	BLOKK C / Tegn. nr. C-10 / MÅL 1:100

AAGE BLICH. Arkitekt
JOHAN THUNES. V.V.S.-teknikk
E. HELMERS OLSEN. Bygningsteknikk
F. BRANDT HANSEN. Elektroteknikk



APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 17 AUG. 1961 datte betingelser
BERGEN DEN 17 AUG. 1961
ATTESTERES

MOTTATT
- 1 JUL. 1961
BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 2075
1960

korreksjoner 17.4 GI. VEGG OVER ØVERSTE ALTAN

dato 19.11.60	VESTBO. BRUNESTYKKET. Nedre del.		Pos. C-170
Steffensen kontr.	FASADE MOT SYD	BLOKK C	Tegn. nr. C-8
godkj.			Mål 1:100

AAGE BLICH. Arkitekt — E. HELMERS OLSEN. Bygningsteknikk
JOHAN THUNES. V.V.S.-teknikk — F. BRANDT HANSEN. Elektroteknikk

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1783/0/0
Utlistet 26. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261366946	Grunneiendom	0	Ja	15 326,1 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11210000	30	BERGENHUS. BRUNESTYKKET, BUTIKKSENTER	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.05.1963		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71610000	35	Bergenhus. Gnr 168, Bnr. 1771 mfl., Lønborg, boliger	202412684	< 0,1 % (0,0 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	98,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,1 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	< 0,1 % (1,9 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	1,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	0,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	9,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
7220000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN	3	190411500
11060000	30	BERGENHUS. HELLENESET OG DELER AV ØVRE, MIDTRE OG NEDRE HELLEN	3	-
66300000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 298 MFL., ASPEDALEN	3	202220530
11010000	30	BERGENHUS. HELLEN - LØNBORG - BRUNESTYKKET	3	-
-	35	Bergenhus. Gnr. 168 Bnr. 1768. Hellebakken 30	5	202229187

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/285	139326423-1	Tilbygg	Kjede/atriumhus	Meldingssak registrer tiltak	13.01.2010	200919157

Andre opplysninger

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

krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 26. januar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

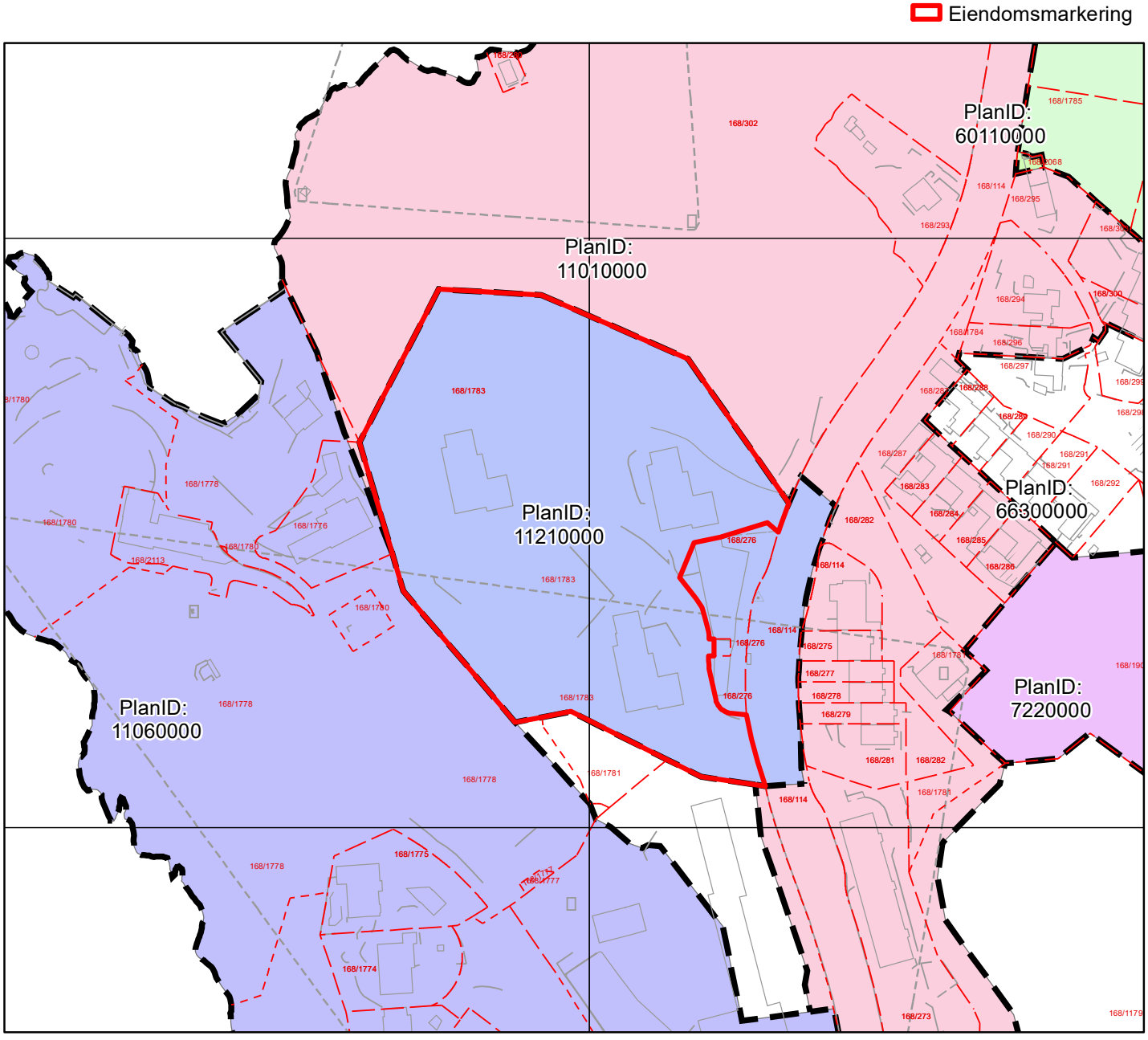
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0
Dato: 26.01.2026 Adresse: Brunestykket 2

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11010000, 11060000, 11210000



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

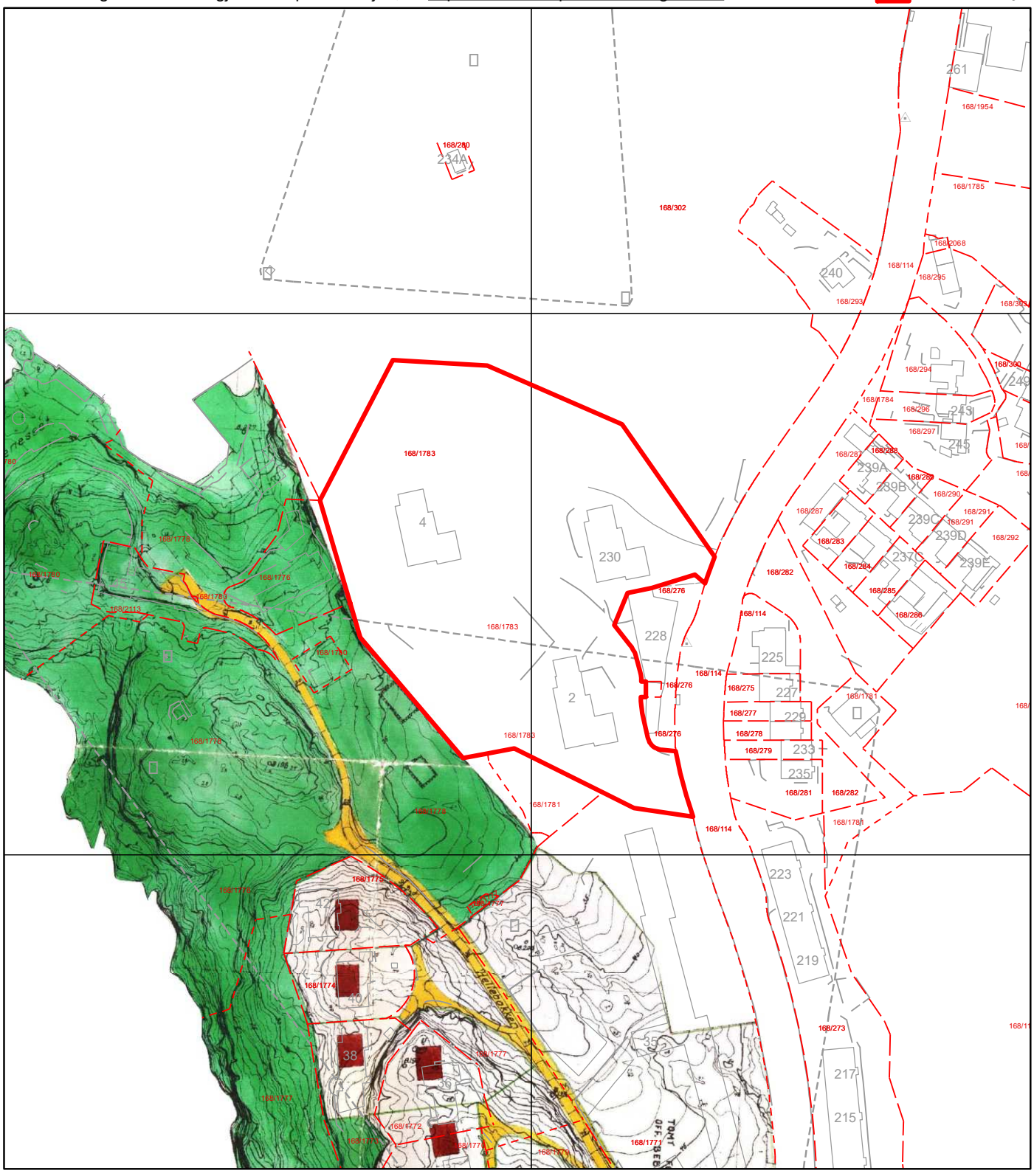
Arealplan-ID: 11060000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 26.01.2026

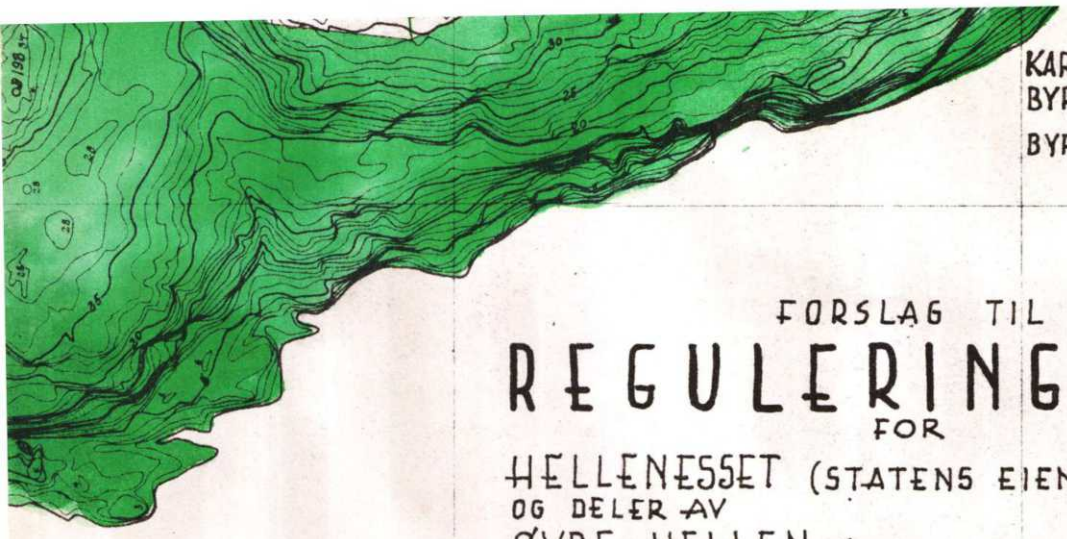
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0
Adresse: Brunestykket 2

N

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

Eiendomsmarkering





KARTET ER AJOURFØRT I SAMSVAR MED BYPLANRÅDETS VEDTAK AV 27.5.1960.

BYPLANSJEFEN I BERGEN, 5.10.1960.

Olav Nesse
sign.

FORSLAG TIL

REGULERINGSPLAN

FOR

HELLENESSET (STATENS EIENDOM)
OG DELER AV
ØVRE HELLEN (SANDVIKEN 1 RODE NR. 85),
MIDTRE HELLEN (SANDVIKEN 1. RODE NR. 60),
NEDRE HELLEN (SANDVIKEN 1. RODE NR. 115A).

BYPLANSJEFEN I BERGEN, 20. MAI 1960.

KOMM. DEP. TET
03559 - 8. JUL 61
D.

N

Det bekreftes at kartkopien / avskriften
er i overenstemmelse med departementets
stadfestelse av 22 / 4 1961
Byplansjefen i Bergen den 6. 7. 1961
Olav Nesse

Olav Nesse
sign.

/G. Myhre
sign.

R.2.J-nr.
1204/1961

X-21/88

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

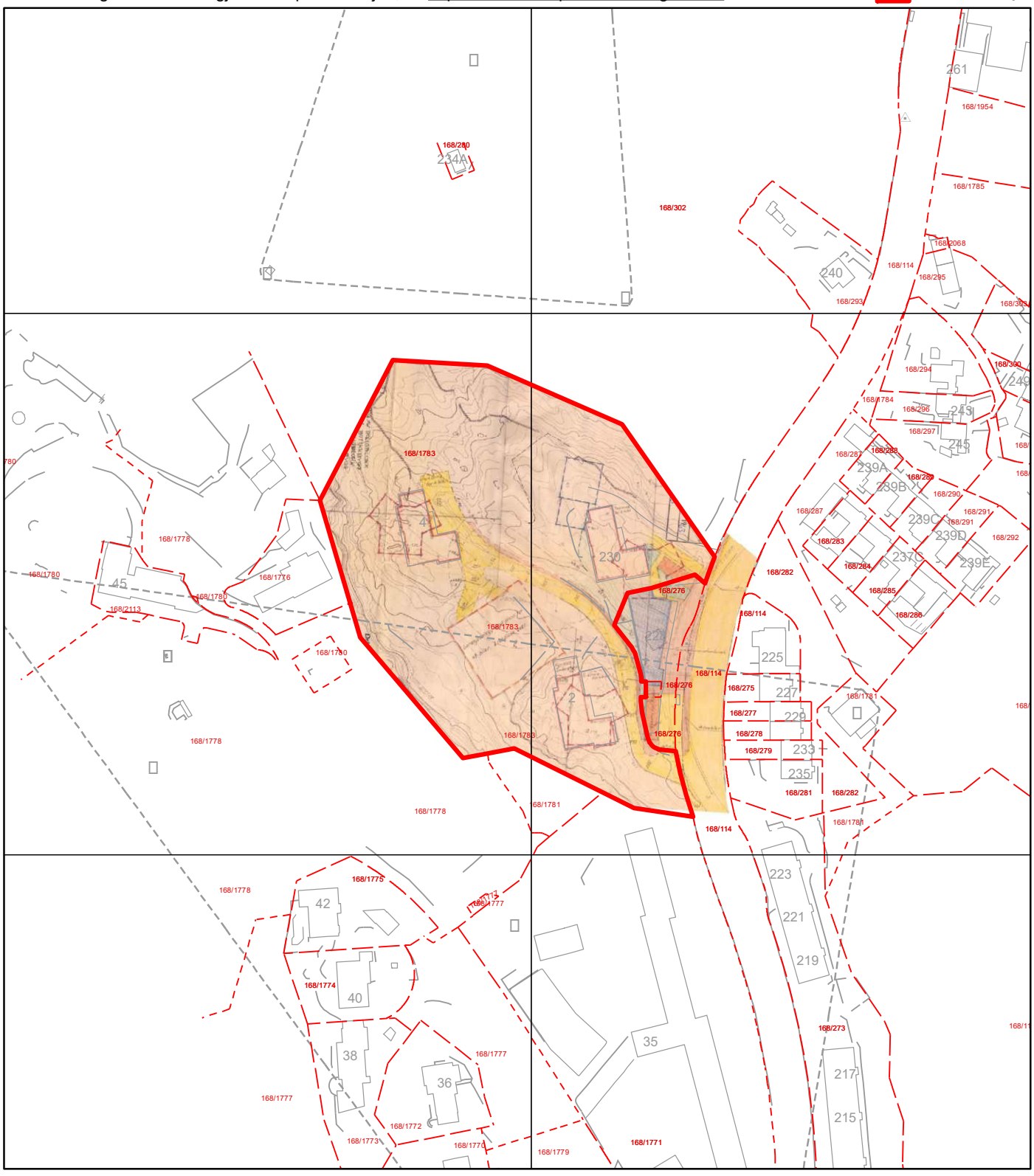
Arealplan-ID: 11210000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 26.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0
Adresse: Brunestykket 2

N

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

Eiendomsmarkering



X·22/98

04153 | 13 JUL 63 D.

BRUNESTYKKET. FORSLAG TIL ENDRET PLASERING AV BUTIKKBYGG.

MÅLESTOKK 1:500.

BYPLANSJEFEN I BERGEN 27. NOVEMBER 1962.

OLAV NESSE.

(SIGN.)

BYPLANKONTORET
Jnr. 2209 62. D3
Dato 20/7 1963
Bilag nr. 3/3

BERGEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
STRØMGATEN NR. 10

BYPLANKONTORETS J.-nr. S. /19
OPPMÅLINGSVESENETS J.-nr. S. 120/59

T OVER
NR. 1 og
NDVIKENS 1ste rode, NR. 87
REF. N.V. 84 1 - k - o - P

1 m

Breidalen
Sandvikens 1ste rode nr. 87

Breidalen
Sandvikens 1ste rode nr. 87

Parkering for 3 biler

Parkering for 4 biler

R=40

TEGNFORKLARING:

y 3350

STADFESTET PLASERING AV BOLIGBLOKK
—"— —"— " BUTIKKBYGG
ENDRET REGULERING AV BOLIGBLOKK
—"— —"— " BUTIKKBYGG

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

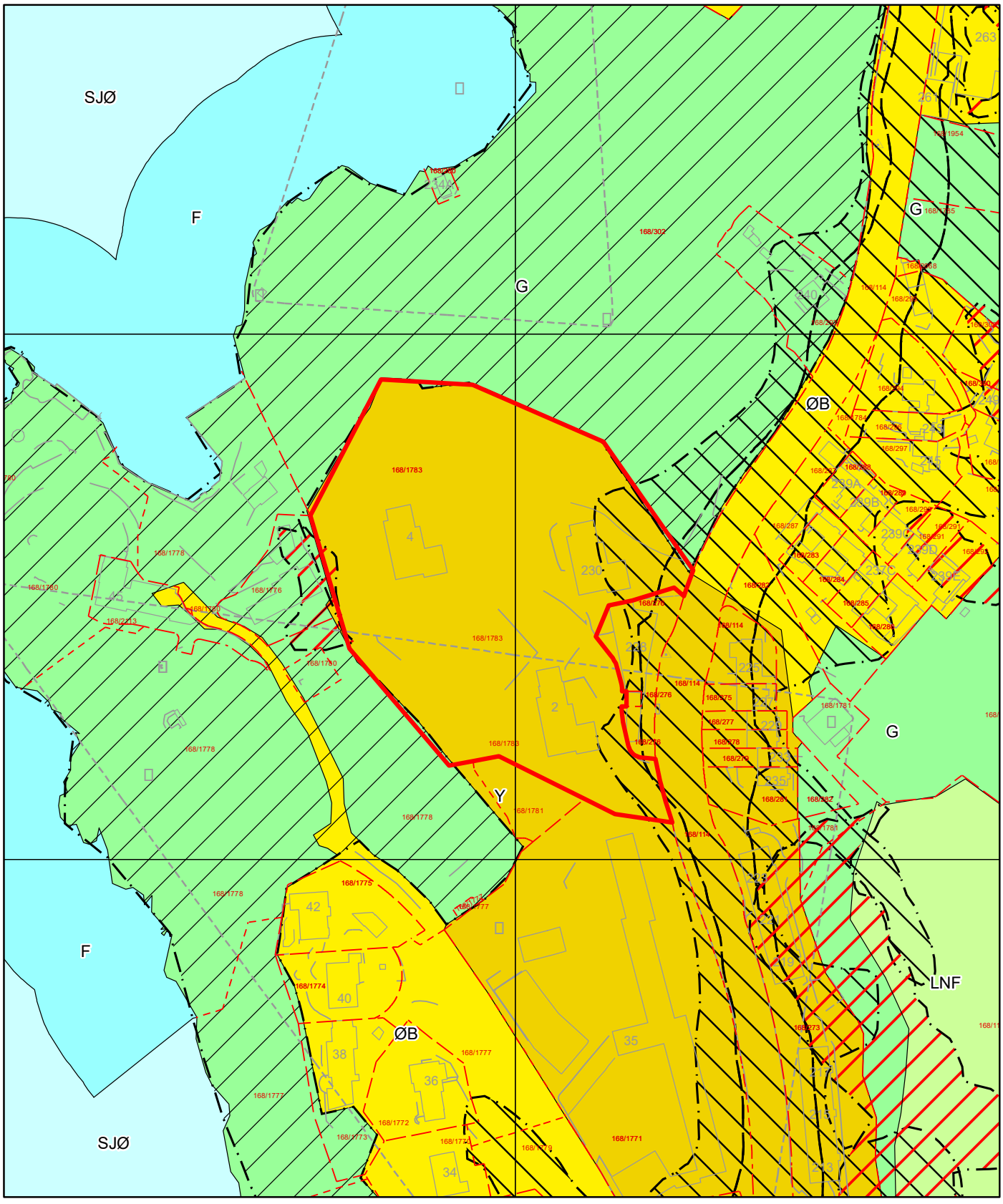
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 26.01.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1783/0/0
Adresse: Brunestykket 2

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Angitthensyn landskap

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområder

Vedtekter

For Hellenesset Borettslag org nr 946 443 158

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. juni 1961, sist endret den 25. april 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(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 sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige vedlikehold, reparasjoner og utskifting av de store stuevinduene, herunder nødvendig utskifting av termoruter i alle vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, entre dører 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 ol.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også gatedører til blokkene eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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.

(3) 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 3 andre medlemmer 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.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

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
Styreleder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

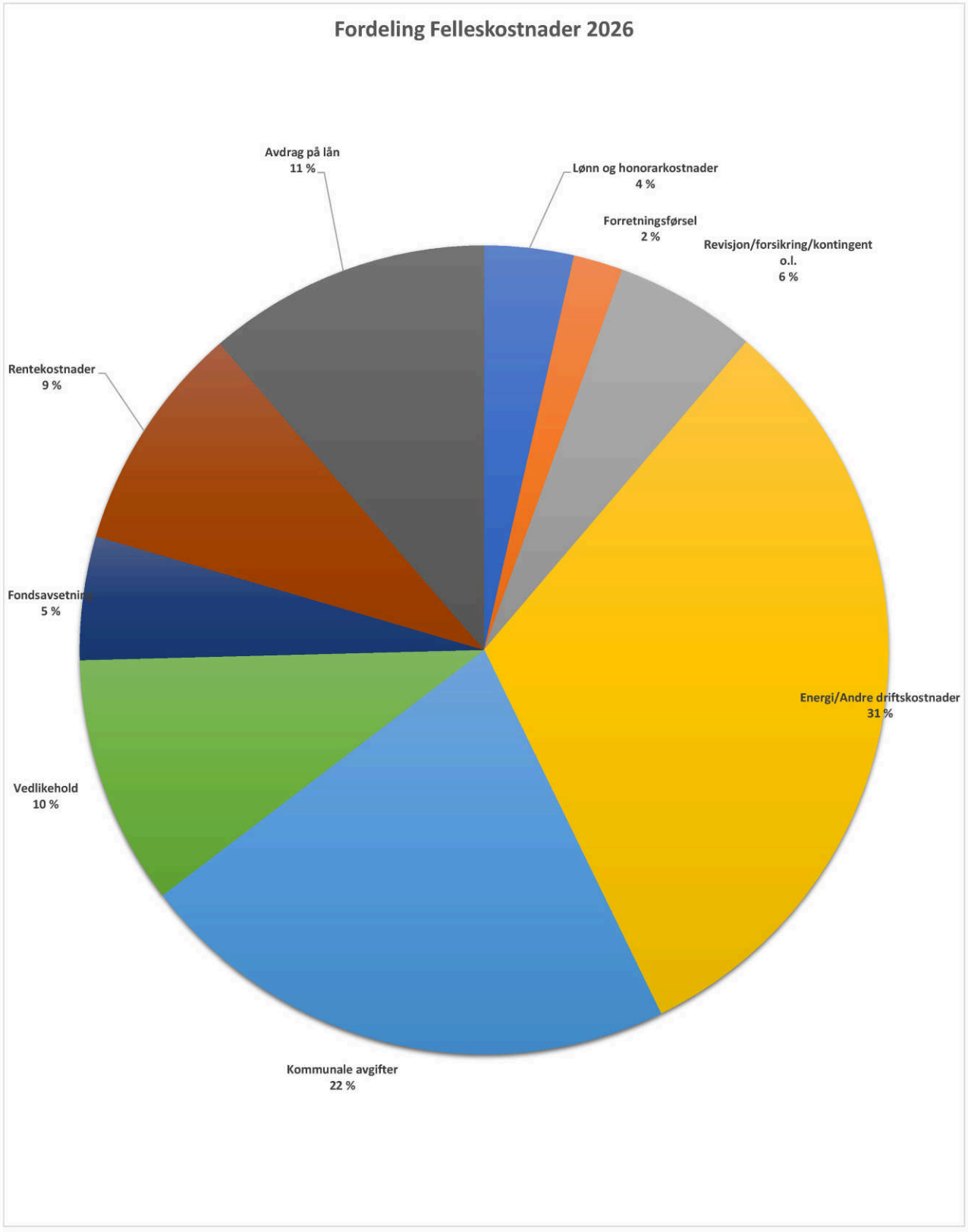
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

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

34 Hellenesset Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



HUSORDENSREGLER FOR HELLENESSET BORETTSLAG

Sist oppdatert av styret mai 2024



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseierne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.

1. Alminnelige ordensregler
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av dens husstand og andre som gis adgang til boligen.
Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Ved omsetning av boliger ønsker ikke borettslaget at det skal henges opp «Til salgs» skilt i vinduene eller på fasaden.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattessøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles andre beboere i borettslaget i god tid.

På søndager og andre helligdager skal det ikke utføres noe arbeid som uroer eller sjenerer de øvrige beboerne.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging, etc. varsles naboer ved oppslag i vestibyle, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager kl. 08:00 – 20:00
- På lørdager kl. 09:00 – 16:00

Boring i betong og annet støyende arbeid er kun tillatt mandag – fredag i tidsrommet kl. 08:00 – 16:00.

3. Dyrehold
Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i borettslaget på søknadsskjema for husdyrhold. I tillegg skal hundehold ha godkjenning fra naboene på etasjen. Søknadsskjema kan lastes ned fra www.vestbo.no eller fås ved henvendelse til styret.

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at ventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at sluk/bad, samt varmtvannsberedere, holdes i forsvarlig stand slik at lekkasjer unngås.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i boligen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å foreta inngrep i yttervegger og bærende konstruksjon. Det vises for øvrig til punkt 11 om oppussing.

5. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å rengjøre fellesarealer etter seg om man

forårsaker tilgrising.
Mat må ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til bygningsmassen.
Fellesarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Fellesdører skal alltid være låst. Dørene til trappegangen skal etter pålegg fra Brannvesenet alltid være lukket.

6. Boss
Søppelsjakten er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

7. Vaskerier og tørkeplasser
Bruk av vaskemaskiner/fellesvaskeri er tillatt i følgende tidsrom:
- Mandag tom. fredag mellom kl. 08:00 og kl. 20:00
- Lørdager mellom kl. 08:00 og kl. 16:00

Instruks for bruk av fellesvaskeri er hengt opp i vaskeriene og må følges nøye. Utendørs tørkeplasser kan kun brukes til lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. Tørking og lufting av tøy på altanen er bare tillatt om tøyet henger så lavt at det ikke synes over altanbrystningen.

8. Bilplasser/parkering
Borettslaget disponerer 93 parkeringsplasser totalt i borettslaget, inkludert 15 ladeplasser. Det er ikke faste plasser i borettslaget, og plassene disponeres etter først-til-mølla prinsippet. Det er kun tillatt med ett kjøretøy per husstand og det er kun kjøretøy med gyldig parkeringsbevis som kan benytte seg av borettslagets parkeringsplasser. Parkeringsbevis skal ligge synlig på kjøretøyet.

All parkering skal skje på anviste p-plasser. Det er ikke tillatt med parkering foran inngangspartiene, disse skal holdes åpen for tilkomst for utrykningskjøretøy og bossbiler. Hurtig av- og pålessing (inntil 10 minutter) er tillatt. Medfører ulovlig parkering foran inngangspartiene ekstra uttrykning for bossbiler, vil gebyr for dette bli belastet ansvarlig andelseier i sin helhet.

Hver boenhet har 3 gjesteparkeringskort. Gjestekort er forbeholdt gjester som er på besøk, ikke ytterligere kjøretøy som tilhører boenheten. Gjestekort kan kun benyttes 3 dager sammenhengende. Andelseier er ansvarlig for at sine gjester overholder borettslagets parkeringsbestemmelser.

Kjøretøy, bobiler, varebiler, lastebiler og kjøretøy som overstiger lengde og bredde 490/190 cm, samt alle typer tilhengere og uregistrerte kjøretøy, er ikke tillatt parkert på borettslagets parkeringsplasser.

Samtlige beboere som ønsker å benytte seg av borettslagets parkeringsplass må levere inn utfylt parkeringsskjema til styret på e-post: hellenessetborettslag@gmail.com. Dette gjelder også ved endring av registreringsnummer på kjøretøy. Styret vil foreta stikkprøver på at parkeringsbestemmelsene er overholdt. Ulovlig parkering kan medføre borttauing på eiers regning.

9. Bruk av ladeplasser
Det er etablert 15 ladeplasser på felles parkeringsplass hvor 15 biler vil kunne lade samtidig. Antall ladeplasser vil kunne utvides når behovet øker.
Bilen må kobles fra når den er ferdig ladet. Beboere med ikke-ladbar bil kan benytte plassen dersom det ikke er andre plasser ledig. Lading er kun tillatt for borettslagets beboere og kan ikke benyttes av gjester. Beboer må selv tegne ladeabonnement med Elaway dersom de ønsker å benytte seg av ladeplassene.

10. Plikter/ansvar
Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget.

10. Avtale om innlåsing
Borettslaget har avtale med Avarn Security som man kan ringe til om man har låst seg ute. Tjenesten er døgnbemannet og beboer kan ta direkte kontakt med Avarn Security for innlåsing til egen leilighet på telefon 951 94 092. Prisen er kr. 1 500.- inkl. mva. og betales av beboer.

11. Oppussing av boligen
Ved oppussing av bolig skal det sendes melding til styret hvor styret underrettes om arbeidet som skal utføres. Styret har utarbeidet egne retningslinjer for oppussing som oversendes andelseier ved underretning. Andelseier er ansvarlig for at retningslinjene overholdes.
Det er ikke tillatt å gjøre inngrep/endringer i bærende konstruksjon eller på felles installasjoner, herunder er det ikke tillatt å montere ventilator/mekaniske vifter til felleskanal. Arbeid på elektriske installasjoner og rør skal utføres av autorisert fagpersonell. Ved oppussing av bad skal sluk skiftes av autorisert rørlegger, borettslaget dekker inntil kr. 5000.- for skifte av sluk ved fremvisning av faktura. Det er utarbeidet egne retningslinjer og søknadsskjema for oppussing som skal benyttes og leveres til styret før oppussing starter opp.

12. Andre bestemmelser
Fellesområdet må ikke benyttes av beboerne til andre formål enn det de er bestemt for. I tillegg gjelder følgende:

- Antenner; det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner. Det er fellesantenneanlegg i bebyggelsen.
- Grilling på altanene; det er kun adgang til å bruke elektrisk grill på altanene.
- Markise i øverste etasje; styret kan etter søknad gi tillatelse til montering av markise i øverste etasje i samsvar med vedtak gjort på ekstraordinær generalforsamling 4/11-21. En forutsetning for at tillatelse gis er at markisene monteres i lyse og nøytrale grå- og beigefarger, at andelseier har alt av vedlikeholdsansvar for markisene, samt at andelseier er erstatningsmessig ansvarlig for eventuell skade forårsaket av markisene. Andelseier har ansvar for å informere om vedlikeholds- og erstatningsansvar ved eventuelt salg av boligen.
- Ringeklokker; beboer må sende navn som skal stå på ringeklokken til styret på e-post: hellenessetborettslag@gmail.com.
- Postkasseskilt; skilt skal være i standardstørrelse på hvit bakgrunn med sort skrift. Skiltet skal dekke hele rammen hvor skilt plasseres. Beboer må selv dekke kostnad og bestille postkasseskilt hos Låssenteret eller hos Posten.

13. Brudd på husordensreglene
Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Retningslinjer for oppussing og øvrig vedlikehold i Hellenesset Borettslag

1. **Tidspunkt**

- Det er kun tillatt med oppussing/modernisering/reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging og lignende støy i følgende tidsrom:
    - På hverdager kl. 08:00 – 20:00
    - På lørdager kl. 09:00 – 16:00
- Boring i betong og annet støyende arbeid er kun tillatt mandag – fredag i tidsrommet kl. 08:00 – 16:00.
- På søndager og andre helligdager skal det ikke utføres noe arbeid som uroer eller sjenerer de øvrige beboerne.

2. **Byggemelding**

Andelseier skal i forkant av oppstart av oppussing/modernisering/reparasjoner i boligen levere inn byggemelding på fastsatt skjema til styret. Skjema er vedlagt husordensreglene eller fås ved henvendelse til styret.
I tillegg skal naboer informeres om oppussing ved oppslag i vestibyle. Informasjon skal inkludere tidsrom for oppussing, navn på andelseier og kontaktinformasjon.

3. **Tildekking av heiser**

Heisene må tildekkes dersom heisene benyttes i forbindelse med oppussing av leiligheter. Heisene skal tildekkes for å unngå unødig slitasje og skader på heisene. Hvis heisene blir påført skade i forbindelse med oppussing, vil borettslaget sende faktura for utbedring av aktuelle skader til ansvarlig andelseier.

4. **Rengjøring av fellesarealer**

Ved fjerning av søppel, byggemateriale, verktøy, etc. i forbindelse med oppussing som medfører tilgrising av fellesarealer, skal fellesarealene rengjøres daglig. Dette inkluderer ganger, heiser og vestibyle, og gjøres for å unngå at andre leiligheter blir tilgriset som følge naboers oppussing.

5. **Bærevegger**

Bærende konstruksjon er ansett som fellesareal jf. borettslagsloven § 5-17, og det er derfor ikke tillatt med inngrep i bærevegger og annen bærende konstruksjon uten at dette er godkjent av generalforsamlingen.

6. **Oppussing av bad**

Ved oppussing av bad skal sluk skiftes av autorisert rørlegger, borettslaget dekker inntil kr. 5000.- for skifte av sluk ved fremvisning av faktura.

7. **Ventilasjon**

Det er ikke tillatt å montere ventilator/mekaniske vifter til felleskanal. Arbeid på elektriske installasjoner og rør skal utføres av autorisert fagpersonell.

8. **Radiatorer**

Dersom det skal gjøres inngrep på vegg hvor radiatorer henger, skal autorisert rørlegger kontaktes for å montere radiator ned og opp igjen. Autorisert rørlegger må stenge ned hele sentralvarmen i forbindelse med de- og remontering. Andelseier må selv ta kostnader knyttet

til dette. Borettslaget anbefaler bruk av Rørlegger Antonsen som har god kjennskap til lagets sentralvarmeanlegg.

9. **Stenging av vann**
   Ved tiltak som medfører stenging av vann må dette varsles særskilt til naboer i blokken. Dette gjøres ved oppslag i vestibyle to dager før stenging skal skje. Stenging av vann skal utføres av autorisert rørlegger og bekostes av andelseier selv. Borettslaget anbefaler bruk av Rørlegger Antonsen.

10. **Porttelefon**
    Ved tiltak som medfører behov for flytting/utkobling av porttelefon skal demontering og påfølgende remontering utføres av autorisert elektrikerforetak, og bekostes av andelseier selv. Borettslaget anbefaler Ernst Eismann AS som har god kjennskap til lagets porttelefoner.

11. **Skifte av hovedsikring i sikringsskap til andelseier**
    Ved skifte av hovedsikring i sikringsskap til andelseier må strøm stenges i borettslagets tavlerom og skal utføres av autorisert elektrikerforetak. Stenging av strøm skal varsles særskilt til naboer i blokken ved oppslag i vestibylen to dager i forkant. Andelseier må selv ta samtlige kostnader knyttet til stenging av strøm, inkludert fremskaffing av nøkkel til tavlerom dersom utførende elektroforetak ikke selv har nøkkel.

12. **Entredører**
    Ved reparasjon og utskifting av entredør inn til leilighet, må andelseier selv kontakte tømrer.. Ved skifte av dørlås må andelseier kontakte Låssenteret AS. Kostnader knyttet til dette bekostes av andelseier selv

13. **Vinder og altandør**
    Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av vinduer og altandører. Det er viktig å smøre opp låser på både vinduer og altandør, og at dette utføres jevnlig gjennom hele året. Vinduskarmer og altandør må males ved behov.

14. **Inngangsdører til blokkene**
    Inngangsdørene skal holdes låst. Settes gatedøren åpen for inn- og ut bæring av ting, må andelseier sørge for at døren blir låst etterpå.

15. **Øvrige bestemmelser**

- Sikringsskap skal til enhver tid holdes låst
- Bossluker skal til enhver tid holdes låst
- Det er ikke tillatt å montere nøkkelbokser eller lignende på fellesareal

Vedlegg 2 til husordensreglene i Hellenesset Borettslag – Byggemelding skal sendes til styret i på e-post: hellenessetborettslag@gmail.com i forkant av oppstart av oppussing av andel.

Byggemelding til Hellenesset Borettslag

Kontaktinformasjon andelseier:

Navn: _____ Tlf: _____

Andelsnr.: _____ Adresse: _____

Informasjon om varighet:

Forventet byggestart: _____

Forventet byggeslutt: _____

Ansvarlig utførende: _____ Tlf: _____

Er utførende gjort kjent med tidspunkt det er tillatt å foreta oppussing på, jf. husordensreglene pkt. 2:

Ja: ☐ Nei: ☐

Beskrivelse av ombyggings- og/eller rehabiliteringsarbeid (fyll inn aktuell kolonne):

Ombygging av bad/flytting av sluk
Endring varmtvannsbereder
Elektrisk anlegg
Ventilasjon
Ny planløsning – legg ved skisser
Annet

Signatur andelseier: _____

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hellenesset Borettslag tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 - Biskopshavns menighetshus, Skuldveien 2, 5043 Bergen..

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 24

Antall fremlagte fullmakter: 6

Hvilket utgjorde 30 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden tas til godkjenning. Det ble informert om at sak 7.1 på dagsorden var trukket av forslagsstiller og ville dermed ikke tas til behandling.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som ble møteleder, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle, valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Lars-Henrik Müller valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble Ove Dybvik Andersen, Marie Berge og Marie Simonsen valgt.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 var vedlagt innkallingen og ble gjennomgått i møtet. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål til styret og komme med innspill til kommende vedlikehold.

Det ble blant annet foreslått skifte av klemmer som holder vannavløp og dørhengsler på balkongene, feste til flaggstenger og isolasjon på vegg mot vest i Brunestykket 2. I tillegg var det et ønske om mer informasjon rundt brannsikkerhet og at styret vurderte å avholde en brannøvelse, samt få installert nødlys.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen var vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent, og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Som følge av at Vestbo i 2024 avsluttet ordningen med å oppnevne styremedlem fra Vestbo ble det valgt ytterligere ett styremedlem på fjorårets generalforsamling for å oppfylle vedtektenes krav til antall medlemmer i styret. Nåværende styrehonorar har ikke tatt høyde for det antallet medlemmer som er per i dag, og styrehonoraret må derfor økes da det er ytterligere ett medlem som skal honoreres direkte av borettslaget.

I tillegg har styrehonoraret stått uendret i flere år og har dermed ikke fulgt den generelle prisveksten de siste årene. Som følge av dette foreslår styret at honoraret settes til kr. 300 000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

Det foreslås også at det for fremtiden legges til grunn at styrehonoraret økes årlig med bakgrunn i konsumprisindeksen.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 300 000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

Generalforsamlingen anmoder i tillegg om at styrehonorar fremover økes årlig med bakgrunn i konsumprisindeksen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Håkon Farestveit og Inger-Lise O.H. Sæle er på valg. Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle og Håkon Farestveit valgt.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene Anne Elise Olsen, Jan Harry Larsen og Lilian Maria Bjertnes er på valg. Varamedlemmer velges for 1 år om gangen.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble Anne Elise Olsen, Jan Harry Larsen og Lilian Maria Bjertnes valgt.

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Kjell Kåre Pedersen styreleder valgt for 2 år i 2024

Fredrik Hillestad styremedlem valgt for 2 år i 2024

Håkon Farestveit styremedlem valgt for 2 år i 2025

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle styremedlem valgt for 2 år i 2025

Jan Harry Larsen varamedlem valgt for 1 år i 2025

Anne Elise Olsen varamedlem valgt for 1 år i 2025

Lilian Maria Bjertnes varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.4 Valg av valgkomité

Borettslaget har ikke hatt valgkomité foregående år da det ikke lykkes å få kandidater som var villig til å stille til valg på generalforsamling i 2024. Blant de fremmøtte ble det foreslått at Målfrid Hatteland, Inger Johanne Slåtten og Beate Bergstrøm ble valgt.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Målfrid Hatteland, Inger Johanne Slåtten og Beate Bergstrøm.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

For Hellenesset Borettslag skal det derfor velges 2 delegater og 2 varadelegater.

Vedtak:

Kjell Kåre Pedersen og Fredrik Hillestad ble valgt som delegater til Vestbos generalforsamling, med varadelegatene Anne Elise Olsen og Jan Harry Larsen.

7. Saker

7.1 Solskjerming på altanene

Christin Stamnesfet har meldt inn følgende til generalforsamlingen:

"Det gjelder solskjerming på altanene. Det er veldig varmt enkelte dager om sommeren og det er nesten umulig å sitte i solsteken der om ettermiddagen. Og det er synd fordi vi har en fantastisk fin beliggenhet og utsikt. Jeg tenker at markiser kan være løsningen her for de som ønsker det. Markiser henger fast i veggen og blåser ikke bort slik det kan gjøre med parasoller. Vi er alle kjent med vinden i Brunestykket. Og den kan sveives inn i en kasse når den ikke er i bruk. Parasoller som står nede kan også blåse bort."

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke at det åpnes for at samtlige kan få markiser som henger fast i veggen. Dette da det er mye vind i borettslaget og stor fare for at markisene kan blåse ned. I tillegg vil montering skape en svekkelse i borettslagets fasade og vil kunne medføre fare for lekkasje, etc. Dersom det skal tillates må det legges føringer i vedtektene for hvordan det skal gjøres, hvem som kan utføre, farge/utforming, etc.

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagsstiller og ble dermed ikke tatt til behandling.

7.2 Utbedring av fasade

Einar Marthinussen har meldt inn følgende sak:

"Jeg ønsker å fremme forslag om å forberede/planlegge en fremtidig utbedring av stue fasade mot balkong. Viser til de gode muligheter med økonomisk støtte i Enøk-tiltak"

Styrets innstilling:

Styret er ikke negativ til forslaget, men mener dette må sees på i en større sammenheng sammen med øvrig vedlikeholdsbehov i borettslaget hvor det mest kritiske må være første prioritet.

Vedtak:

Styret anmodes om å starte forberedelse av sak vedrørende utbedringer av fasade mot balkong.

7.3 Varmeregnskap

Pettersen og Vesterlie har meldt inn sak angående varmeregnskap. Saken er vedlagt innkallingen.

Sak om varmeregnskap har vært oppe til behandling på tidligere generalforsamlinger, senest på ordinær generalforsamling i 2023 hvor det ble stemt over om det skulle legges til rette for individuell varmefordelingsmåling. Forslaget om individuell varmefordelingsmåling ble nedstemt med 24 stemmer mot og 7 stemmer for.

Forslagsstillere fikk anledning til å gjennomgå saken i plenum.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til etterretning.

7.4 Ombygging av tørkerom til boder

Lasse Bjørkhaug har på vegne av arbeidsgruppen som har sett på bruk av fellesarealer i borettslaget meldt inn sak til generalforsamlingen.

Saken er vedlagt innkallingen.

Saken vil kreve 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 8-9 (1).

Forslagsstillere fikk anledning til å gjennomgå saken i plenum og det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:

Etter skriftlig avstemming ble det avgitt 15 stemmer for og 13 stemmer mot forslaget. Forslaget fikk dermed ikke tilstrekkelig flertall og ble således ikke vedtatt.

Protokoll for Hellenesset Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Lars-Henrik Müller (sign.)	04.06.2025

Helleveien 230

Nabolaget Eikeviken/Helleneset - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hellen skole (1-7 kl.) 393 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	8 min 4.6 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	8 min 6.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	11 min 8.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	8 min 6.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brunestykket Linje 12, 19	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 8.2 km
Bergen Flesland	25 min

BARNEHAGER

Hellebakken barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Eidsvågnesets barnehage (1-5 år) 40 barn	17 min 1.4 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 59 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Helleveien	4 min
Spar Eikeviken	12 min

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 2026

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	9 min
Vitusapotek Helleveien	21 min
Åsane senter Vinmonopol	9 min

SPORT

Furulia Balløkke Eidsvåg	17 min
Hellen skole	17 min
Sammen Lehmkuhl	24 min
NEXT Nyhavn	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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 2026

Helleveien 230

Nabolaget Eikeviken/Helleneset - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hellen skole (1-7 kl.) 393 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	8 min 4.6 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	8 min 6.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	11 min 8.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	8 min 6.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 7.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fagerlien Boretslag gjestelader	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brunestykket Linje 12, 19	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 8.2 km
Bergen Flesland	25 min

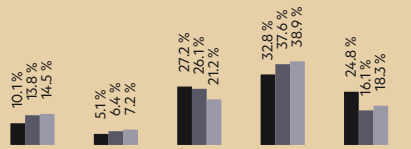
BARNEHAGER

Hellebakken barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Eidsvågnesets barnehage (1-5 år) 40 barn	17 min 1.4 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 59 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Helleveien	4 min
Spar Eikeviken	12 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Furulia Balløkke Eidsvåg	17 min
Hellen skole	17 min
Sammen Lehmkuhl	24 min
NEXT Nyhavn	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

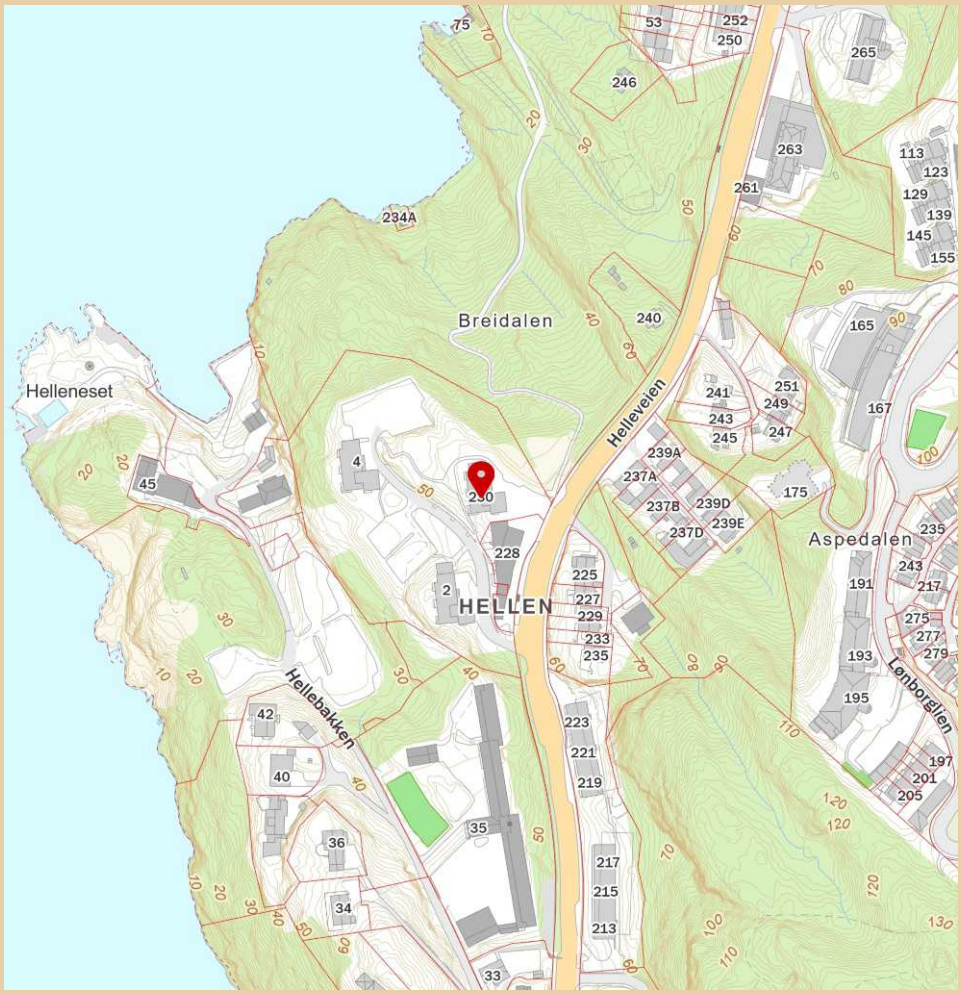
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

Helleveien 230

Nabolaget Eikeviken/Helleneset - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hellen skole (1-7 kl.) 393 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	8 min 4.6 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	8 min 6.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	11 min 8.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	8 min 6.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brunestykket Linje 12, 19	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 8.2 km
Bergen Flesland	25 min

BARNEHAGER

Hellebakken barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Eidsvågnesets barnehage (1-5 år) 40 barn	17 min 1.4 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 59 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Helleveien	4 min
Spar Eikeviken	12 min

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 2026

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	9 min
Vitusapotek Helleveien	21 min
Åsane senter Vinmonopol	9 min

SPORT

Furulia Balløkke Eidsvåg	17 min
Hellen skole	17 min
Sammen Lehmkuhl	24 min
NEXT Nyhavn	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

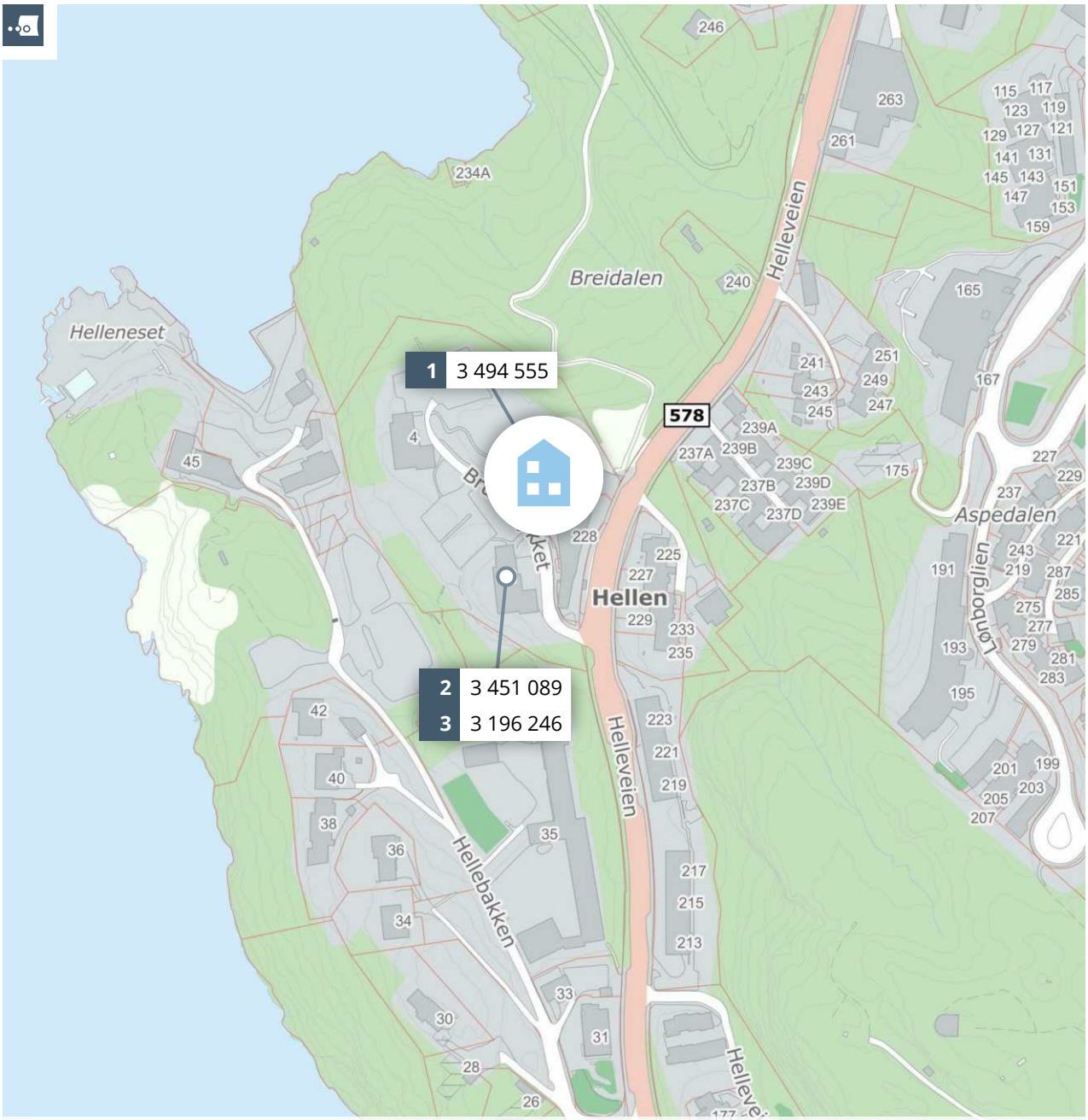
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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



Meglers verdivurdering

HELLEVEIEN 230

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 15.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kamilla Sørensen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Helleveien 230, 5039 BERGEN

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1963

GNR 168 BNR 1783 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS HELLENESET

Verdivurdert til

3 510 000

135 278	3 645 278	68 868
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	6 057
Formue	0
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Helleveien 230 53 m² 1962	7. etg	2 sov	27.06.2024	3 500 000	**3 400 000**	94 555	3 494 555	**65 935**
2	Brunestykket 2 53 m² 1962	12. etg	1 sov	30.01.2025	2 900 000	**3 360 000**	91 089	3 451 089	**65 115**
3	Brunestykket 2 52 m² 1963	11. etg	1 sov	28.06.2024	2 890 000	**3 100 000**	96 246	3 196 246	**61 466**

Flott 2-roms med nydelig utsikt. Godt drevet borettslag.
Normalverdi: 3.500.000 til 3.750.000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.04.2025	20.02.2025	02.04.2025	-	3 300 000	89 436	3 389 436
14.05.2020	28.05.2020	29.07.2020	2 490 000	2 500 000	123 761	2 623 761
02.08.2017	08.08.2017	13.09.2017	2 350 000	2 350 000	62 875	2 412 875
16.07.2015	22.07.2015	22.09.2015	1 890 000	2 050 000	71 884	2 121 884

Leiligheter til salgs i HELLENESET grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

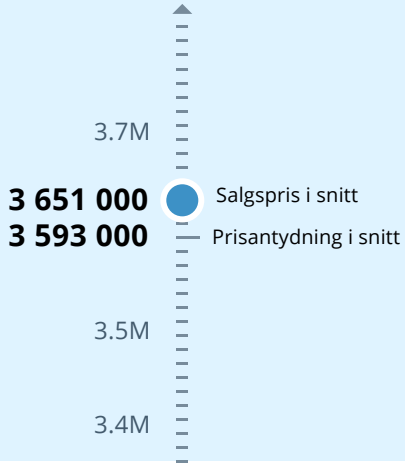


Annonsene har i snitt ligget ute i

114
dager

Leiligheter solgt i HELLENESET grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

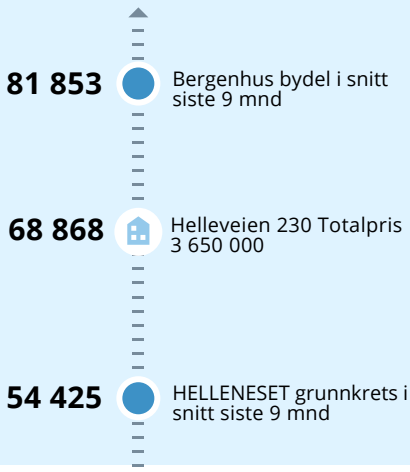


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Helleveien 230, 5039 Bergen
Gnr. 168, Bnr. 1783, andelsnr. 22 i HELLENESSET BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260015

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd
Saksbehandler: Sander Vikøyr
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 957 91 716
E-post: sander.vikoyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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