



**PRIVATMEGLEREN**  
VIKEBØ & JØRGENSEN

**HELLEBAKKEN 30**

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Situasjonsplan med kotehøyder

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Hellebakken 30

## 5039 BERGEN

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1940
Hovedbygg BRA:	207 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	207 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	278 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	207 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	13.2.2026 (Gyldig til 13.2.2027)

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

25

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39931>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

### Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på altan fra 2.etg har lavere høyde (90cm) enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er i utgangspunktet påbudt med forskriftsmessig montert takstige på alle tak med helling, hvor pipe skal feies.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**11.2.2026**

Rapportdato  
**13.2.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Anne Mette Nesje Porten**  
Navn: **John Kenneth Porten**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**  
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**  
Firma: **Frøyen Takst AS**  
Tittel: **Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**  
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **40099909**  
Epost: **thomas@froyentakst.no**  
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



#### Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømmer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

#### Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekkning, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

### Informasjon om boligen

Adresse: **Hellebakken 30, 5039 Bergen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **168** Bruksnr: **2164** Festenr:  
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:

Byggeår: **1940 - Kilde: Ikke dokumentert/opplyst**  
Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Grunnmurer, bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere og takkonstruksjon av betong. Yttervegger (mellom betongsøyler) er oppført i bindingsverk i trevirke med utvendig luftet fasade av puss-system. Vinduer med isolerglass. Valmtak av betong, utvendig isolert og tekket med asfaltpapp.

##### OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad og vaskerom. Skifer fliser i entré og toalettrom. Ellers parkett og teppe.  
Vegg: Delvis flis på bad. Ellers malte flater og synlige betongkonstruksjoner (søyler)

Tak: Malte flater og synlige betongdragere.

#### OPPVARMING

Ildsted i stue. Vannbåren gulvvarme i 1.etg. Varmepumpe på hovedsoverom benyttet som air condition.

#### VENTILASJON

Balansert ventilasjon.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Renovert boligen. Alt er revet helt inn til bærende konstruksjoner av betong (søyler, etasjeskiller og tak). Betongkonstruksjoner ble renovert før yttervegger, tak, gulv mot grunn og all innredning ble foretatt. Etablert energibrønn til vannbåren varme samt skiftet vann og avløp frem til offentlig anlegg.	Ja
2023	Bygget garasje.	Ja

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	207	207	0	0	186
Garasje	65	0	65	0	0
Utebod	6	0	6	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>278</b>	<b>207</b>	<b>71</b>	<b>0</b>	<b>186</b>

## Bygning: Hovedbygg

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	106	106 Romfordeling: - Entré: 9,6 m <sup>2</sup> - Toalettrom: 2,3 m <sup>2</sup> - Stue/kjøkken: 64,1 m <sup>2</sup> - Gang/trapp: 11,9 m <sup>2</sup> - Vaskerom: 9,2 m <sup>2</sup> - Bod: 4,0 m <sup>2</sup> Takhøyde stue: 2,49m  4,9 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	180
2. etasje	101	101 Romfordeling: - Gang/trapp: 17,9 m <sup>2</sup> - Stue: 12,5 m <sup>2</sup> - Soverom 1: 12,3 m <sup>2</sup> - Bad: 5,5 m <sup>2</sup> - Soverom 2: 10,2 m <sup>2</sup> - Soverom 3: 16,2 m <sup>2</sup> - Omklæringsrom: 12,0 m <sup>2</sup> - Bad: 7,7 m <sup>2</sup> Takhøyde vaterhimling (gang): 2,37m  6,7 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>207</b>	<b>207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>186</b>

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	65	0	65 Romfordeling: - Garasje	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Bygning: Utebod

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6 Romfordeling: - Sportsbod	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobekap, innkassinger/pipelep etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Gulv på grunn
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.	

### 6.3 Balkong, terrasse, platting: Altan/platting 1.etg

Type	Balkong, Platting, Takterrasse
Platting og altan med dels trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke, platting med skiferflis og dels terrassedel over garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2023)	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Terrassedel over garasje er teknet og utvendig isolert (Kilde: Eier). Selve tekkingen, lufting og membran var ikke synlig for kontroll på befaringdagen. Det er dog ikke registrert innvendige tegn til lekkasjer i garasjen.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Altan 2.etg

Type	Balkong
Altan på 5,8 m <sup>2</sup> i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/ytterdører med 3-lags isolerglass i trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.  - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p>	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Fasadeplater
Pussede fasadeplater (luftet kledning).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p>	

## 6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Via stige
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Krypeloft
Varmt kryploft med lukeadkomst.	
Utvendig inspeksjon	Via stige
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-1</b>
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Denne konstruksjonen er oppført i betong og virker solid. Ikke funnet innvendige tegn til lekkasjer.	

## 6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

**Oppsummering av takteking**

TG-1

Taktekingen var dekket av frost på befaringsdagen og kontroll av evt mosegroer var derfor ikke mulig å kontrollere.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

**6.10 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate i komposittmateriale med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Frysenskap

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Avtrekk i platetopp.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

**6.11 Lovlighet / HMS**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på altan fra 2.etg har lavere høyde (90cm) enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er i utgangspunktet påbudt med forskriftsmessig montert takstige på alle tak med helling, hvor pipe skal feies.	

## 6.12 Avløpsrør



Stakeluke i entré.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.  
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

## 6.13 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	

TG-1

## 6.14 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

## 6.15 Vannbåren varme



Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.16 Varmesentral



NIBE varmepumpe.

Type anlegg

Varmepumpe

NIBE varmepumpe for vannbåren varme og varmtvann plassert på vaskerom.  
Luft til luft varmepumpe på hovedsoverom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Når var siste service på anlegget?

2025

#### Totalvurdering av varmesentral

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.



## 6.17 Ventilasjon



Sentral for ventilasjon plassert på loft.

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Når var siste service på anlegget?

2025

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.18 Våtrom: Hovedbad (fra gang)

### Vindu i dusjsone.

Vindu i dusjsone.

#### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv. Fliser på vegg i dusjsone og bak toalett. Ellers malte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2023)

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

Fallforhold:

30mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Vindu er plassert i våtsone.

- Karm på vindu av lakkert trevirke. Dette vil tåle noe vannpåkjenning men vedlikehold over tid er viktig. Vindusmyg er flislagt og tåler vann. Det foreligger dokumentasjon/uavhengig kontroll på badet (Ikke fremvist) og forholdet vurderes derfor å være fuktsikret tilstrekkelig med hensyn til plassering. Ingen skader observert.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder:	
- Vegghengt toalett	
- Benkeskap med servant	
- Dusjdør i glass	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

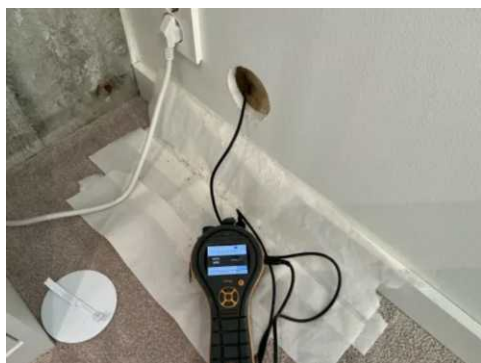
### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Fremvist noen tilbud etc men ikke komplett dokumentasjon. Anbefaler å innhente FDV-dokumentasjon og uavhengig kontroll for verifisering av utførelse.

## 6.19 Våtrom: Bad (fra soverom)



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv. Fliser på vegg i dusjsone og bak toalett. Ellers malte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2023)

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold:

25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Overflater fremstår i normalt god stand.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder:	
- Vegghengt toalett	
- Benkeskap med servant	
- Dusjdør i glass	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringdagen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Fremvist noen tilbud etc men ikke komplett dokumentasjon. Anbefaler å innhente FDV-dokumentasjon og uavhengig kontroll for verifisering av utførelse.

## 6.20 Vaskerom/teknisk rom

### Beskrivelse

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

### Oppsummering

TG-1

Fliser på gulv og malte veggflater.

Inneholder:

- Opplegg for vaskemaskin
- Skapinnredning med benkeplate og nedfelt utslagsvask
- Sentral for vannbåren varme
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning
- Sikringskap

Overflater fremstår i normalt god stand. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.21 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Kryp Kjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Varmtvannsbereeder

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	
Oppdragsnr.	
74260047	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Mette Nesje Porten	John Kenneth Porten
Gateadresse	
Hellebakken 30	
Poststed	Postnr
BERGEN	5039
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91996589

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar  Nei  Ja
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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  Ja
- Beskrivelse
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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  Nei  Ja
- Beskrivelse
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse

- 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
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 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  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
 År   
 Verdi
- 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

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 avhendingsloven § 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 eiendomsmeglere 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.

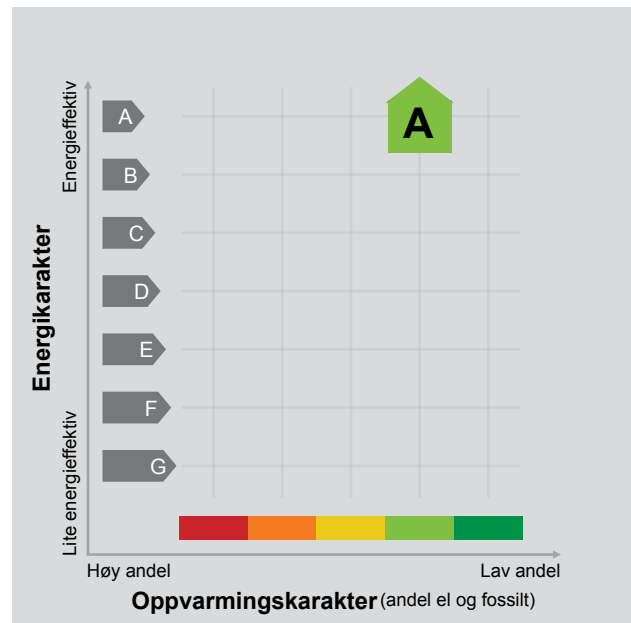
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Kenneth Porten	b0e5ff50860aa961a64ec 5c81ed77300da1d30ff	04.02.2026 08:59:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Mette Porten	91c3cad344b351940560f 3c5b6643539104b5549	04.02.2026 11:09:43 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

# ENERGIATTEST

Adresse	Hellebakken 30
Postnummer	5039
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	1768
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139851706
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-40173
Dato	17.10.2024
Innmeldt av	Asplan Viak AS v/ HILDE ANNETTE EIKELAND



**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](http://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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## 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.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1943  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 204  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895) eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hellebakken 30	139851706	H0201	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	1943

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	180 m <sup>2</sup>
Areal tak	90 m <sup>2</sup>
Areal gulv	106 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	58 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	204 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	204 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	562 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	28,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,44 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.10.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	245 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.10.2024

Henvi­ning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	Asplan Viak AS
Navn person	Hilde A. Eikeland

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	25,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	92,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 536 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	56,58 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 748 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	54,27 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 066 kWh/år

#### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 536 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 536 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	39,4 %
--------------------------------------	--------

# Hellebakken 30

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	15 min  1.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	8 min  4.4 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	8 min  6.3 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	11 min  8.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	8 min  6.1 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min  7.6 km



## OFFENTLIG TRANSPORT

 Hellebakken Linje 12, 19	3 min  0.2 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min  8 km
 Bergen Flesland	25 min 

## BARNEHAGER

Hellebakken barnehage (1-5 år) 30 barn	1 min  0.1 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 59 barn	18 min  1.4 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 19 barn	18 min  1.4 km

## DAGLIGVARE

Coop Extra Helleveien	9 min 
Spar Eikeviken	10 min 



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	19 min 🚶
📍 Åsane senter Vinmonopol	9 min 🚗

## SPORT

🏃 Hellen skole	15 min 🚶
🏃 Furulia Balløkke Eidsvåg	21 min 🚶
🏃 Sammen Lehmkuhl	22 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

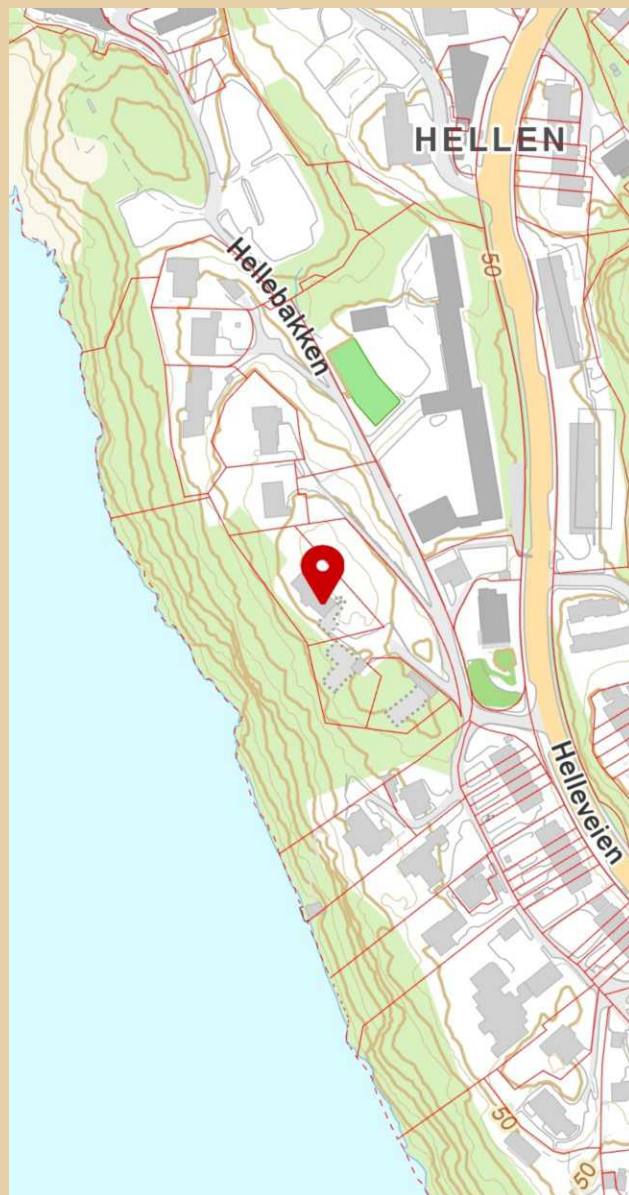
Lite støynivå 88/100

### 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/2164/0/0

Utlistet 04. februar 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, båndlegginger og 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
6491425607	Grunneiendom	0	Ja	1 854,0 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">11060000</a>	30	BERGENHUS. HELLENESET OG DELER AV ØVRE, MIDTRE OG NEDRE HELLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.04.1961		100,0 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	94,3 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	5,7 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	5,7 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	6,2 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">4020000</a>	30	BERGENHUS. REGULERINGSPAN FOR HELLEVEIEN 205	3	-
<a href="#">11010000</a>	30	BERGENHUS. HELLEN - LØNBORG - BRUNESTYKKET	3	-
<a href="#">71610000</a>	35	Bergenhus. Gnr 168, Bnr. 1771 mfl., Lønborg, boliger	1	<a href="#">202412684</a>
-	35	Bergenhus. Gnr. 168 Bnr. 1768. Hellebakken 30	5	<a href="#">202229187</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>168/2162</b>	301345873	-	Enebolig	Rammetillatelse	13.05.2024	<a href="#">202410139</a>
<b>168/1768</b>	301345870	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	15.04.2025	<a href="#">202410139</a>
<b>168/1768</b>	23579006	-	Garasjeutthuss annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	02.01.2023	-

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 04. februar 2026



## 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 begrensingslinje 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

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 168/2164/0/0


Adresse: Hellebakken 30

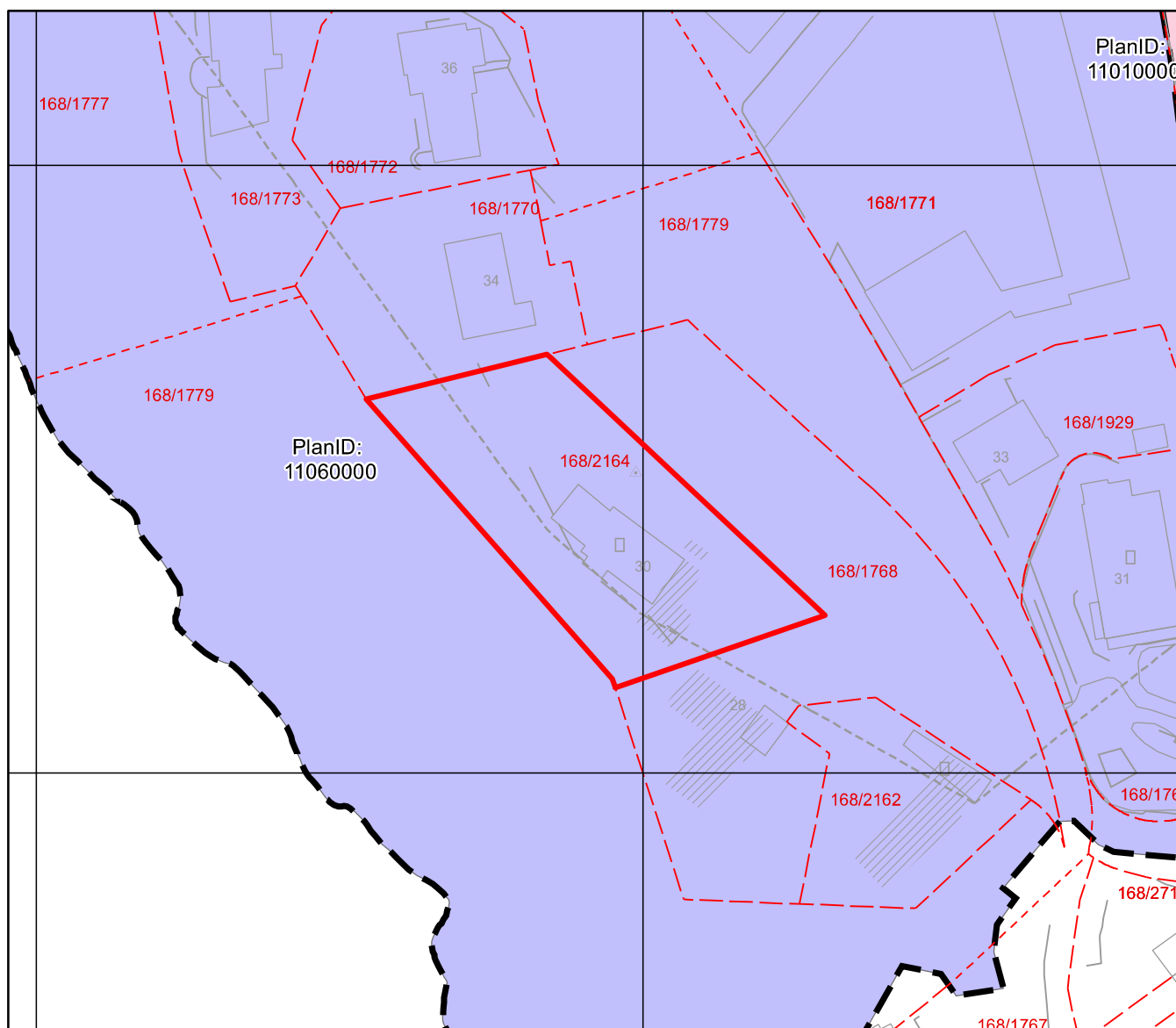


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11060000

 Eiendomsmarkering





BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11060000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.02.2026

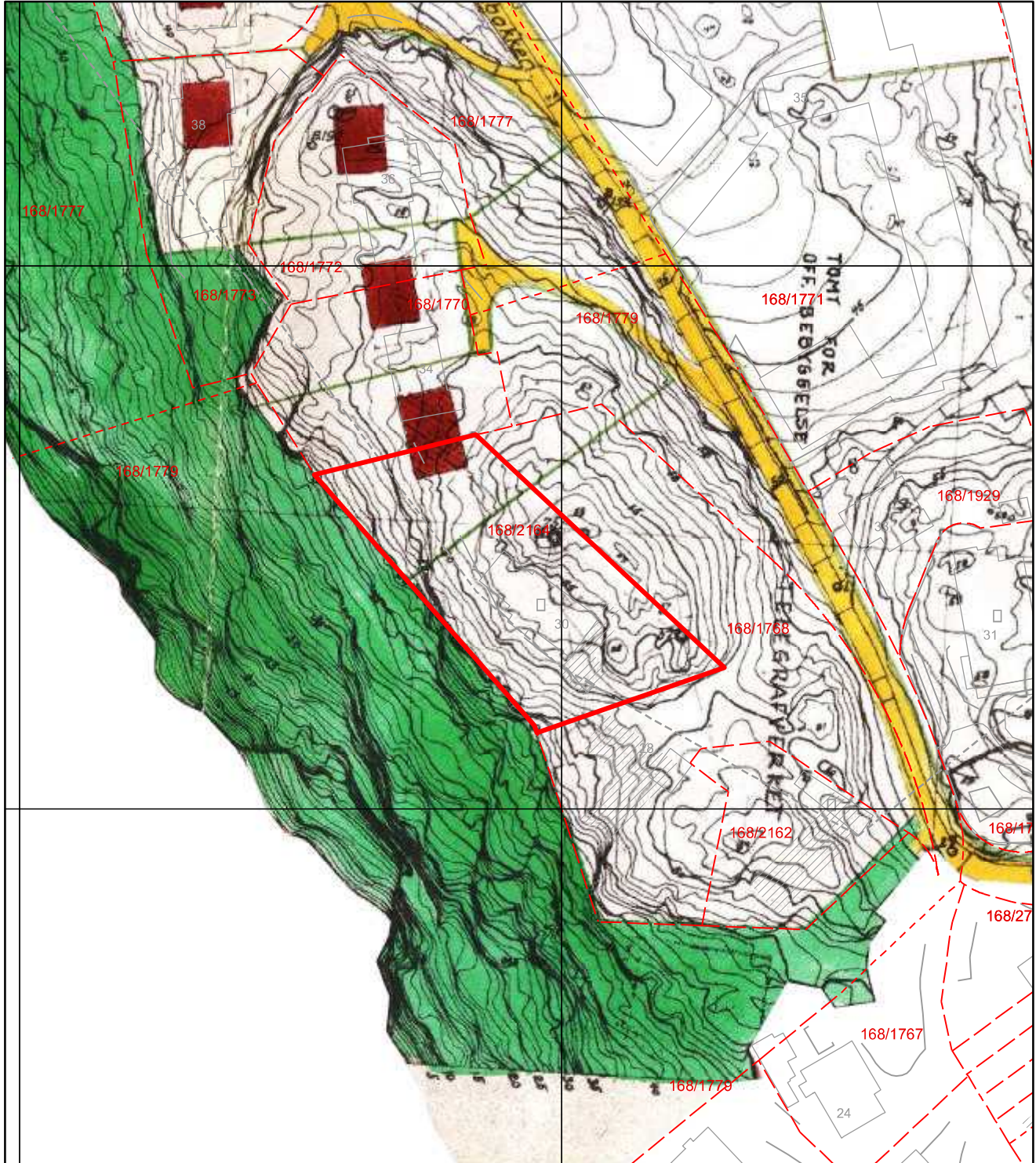
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2164/0/0

Adresse: Hellebakken 30



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.

*Olav Nesse*  
sign.

R.2. J-nr.  
1204 / 1961

*G. Myhre*  
sign.

X-21/88

Det bekreftes at kartkopien / avskriften

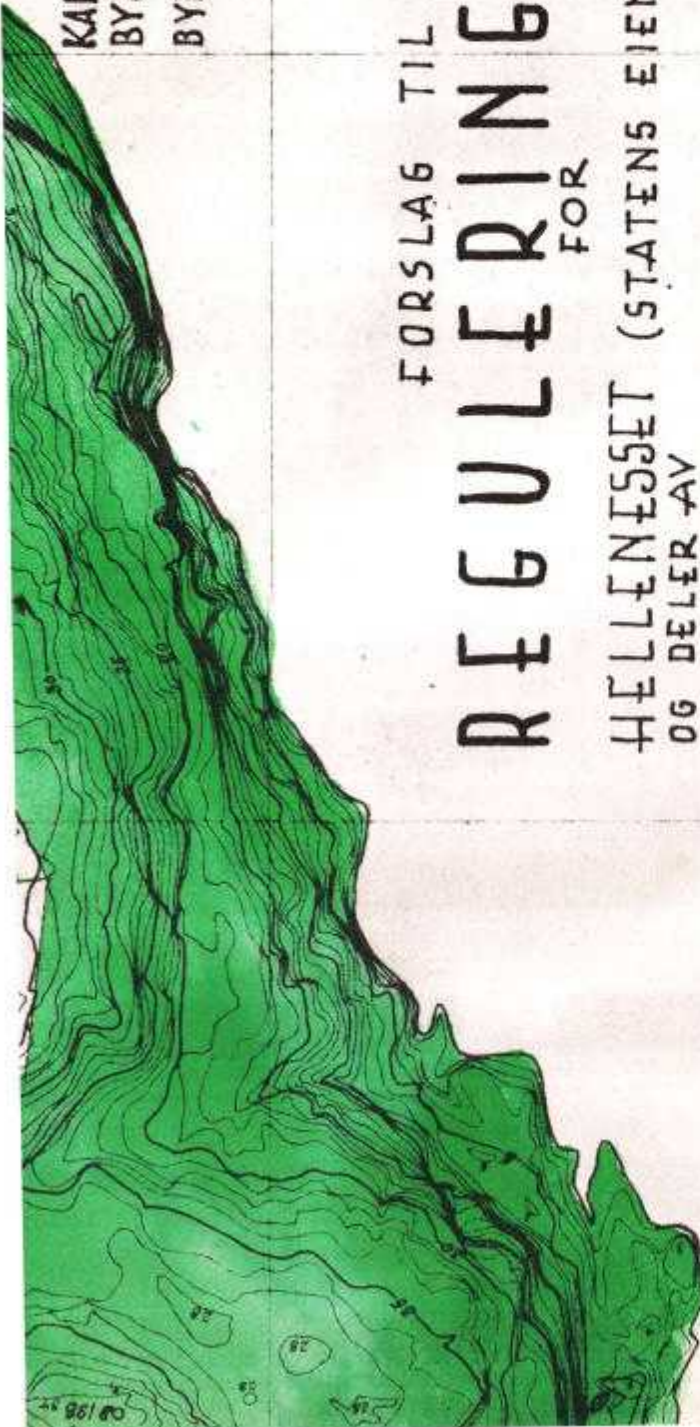
er i overensstemmelse med departementets

stadfestelse av 22. 1. 1961

Byplansjefen i Bergen den 6. 7. 1961

*Olav Nesse*

KOMM. DEP. TET  
03559 | - 8. 10. 1961  
D.



0 300 x

0 200 x

D 1 100




BERGEN  
KOMMUNE

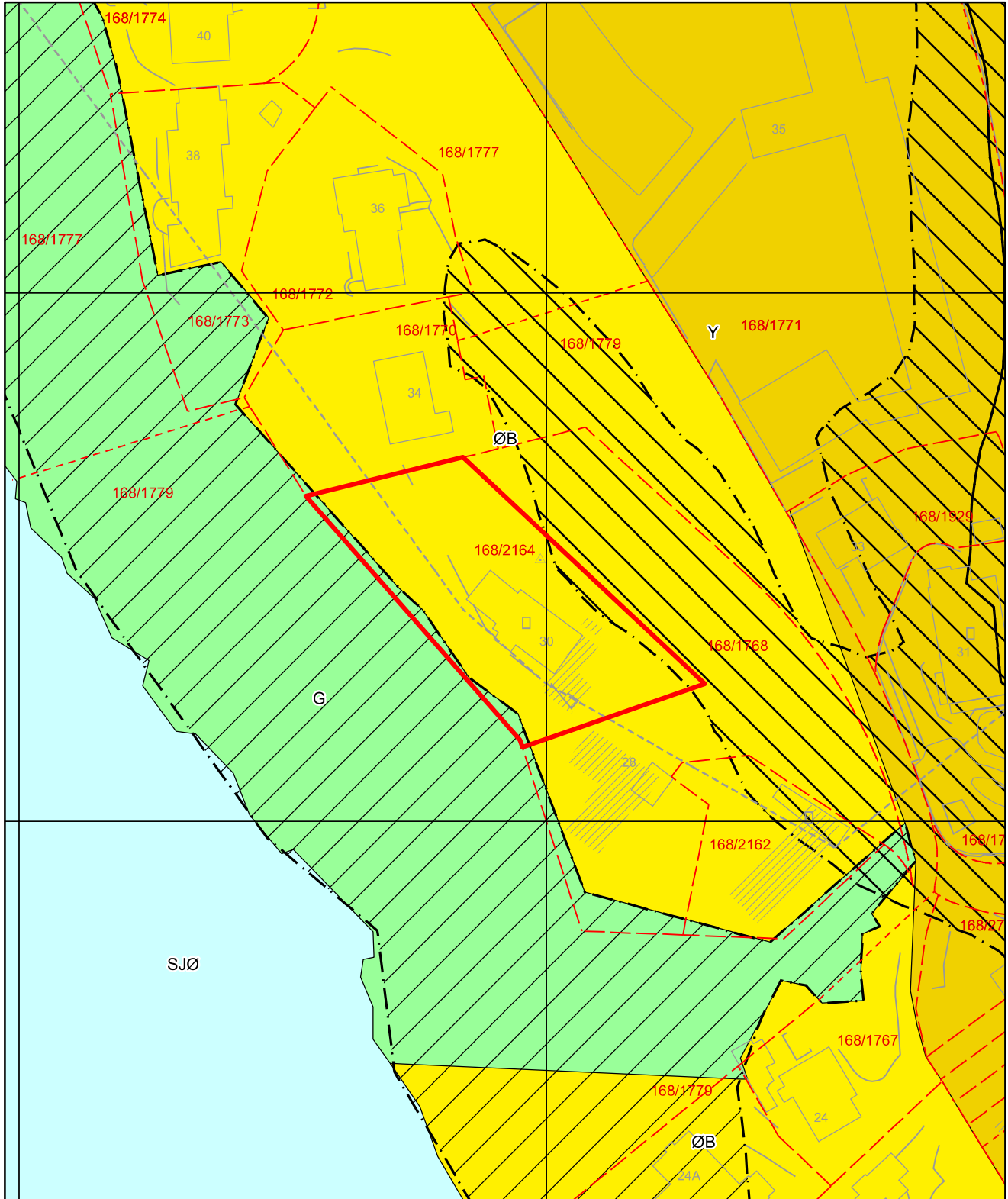
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2164/0/0  
Dato: 04.02.2026 Adresse: Hellebakken 30




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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Angittthensyn landskap		Ytre fortettingssone
	Støysone gul		Øvrig byggesone
	Støysone rød		Grønnstruktur
			Bruk og vern av sjø og vassdrag



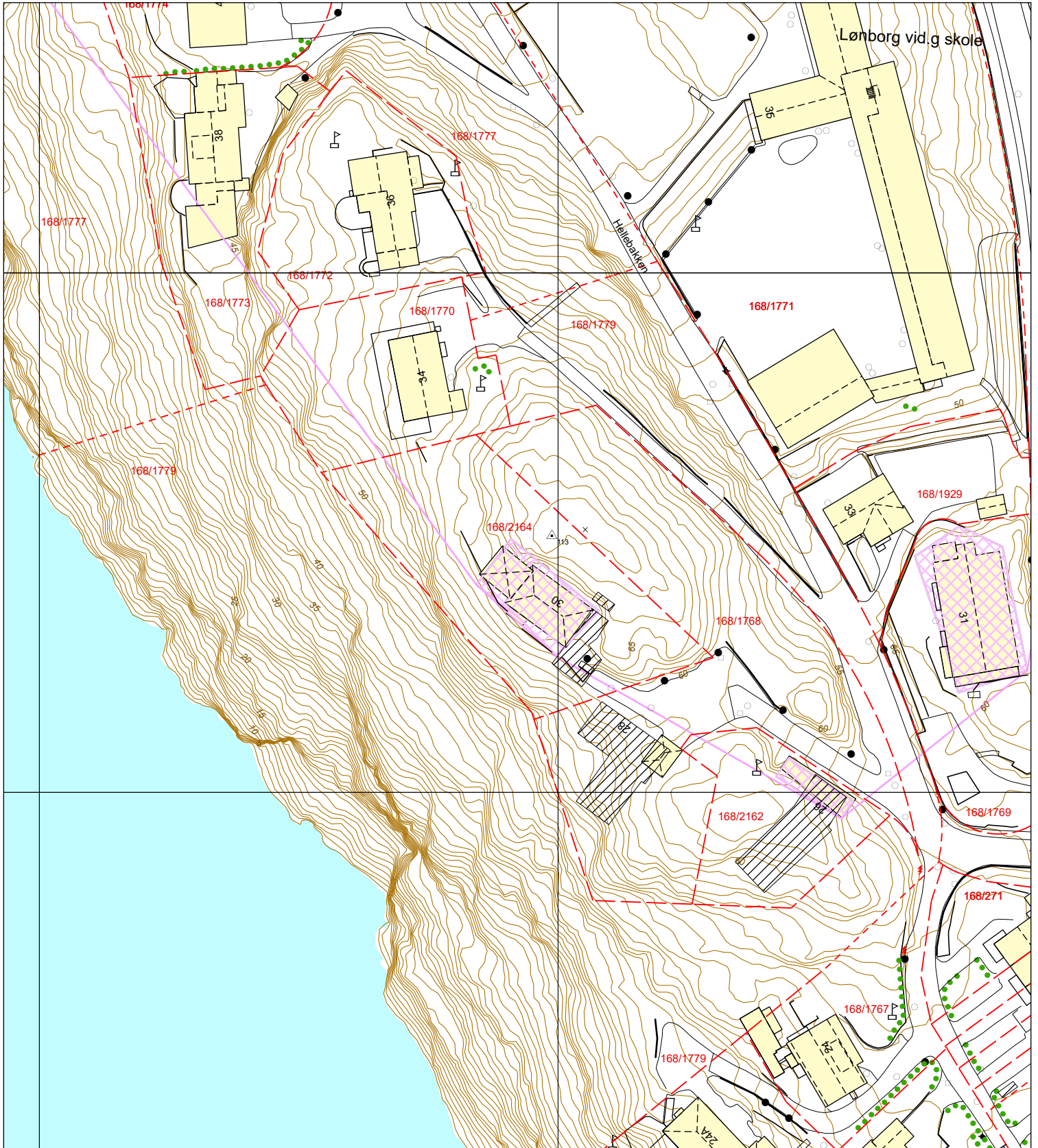
# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1 000  
Dato: 04.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2164/0/0  
Adresse: Hellebakken 30



BERGEN  
KOMMUNE



	Bygning		Høydekote		Kraftledning		Innmålt tre		Kum
	Byggemeldt bygning		Eiendomsgrense		Hekk		Flaggstang		Sluk
	Fredet Bygg		Eiendomsgrense - usikker		Gangveg og sti		Mast		Toppunkt
	Byggemeldt anlegg		Gjerde		Traktorveg		Hydrant		Fastmerker



# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

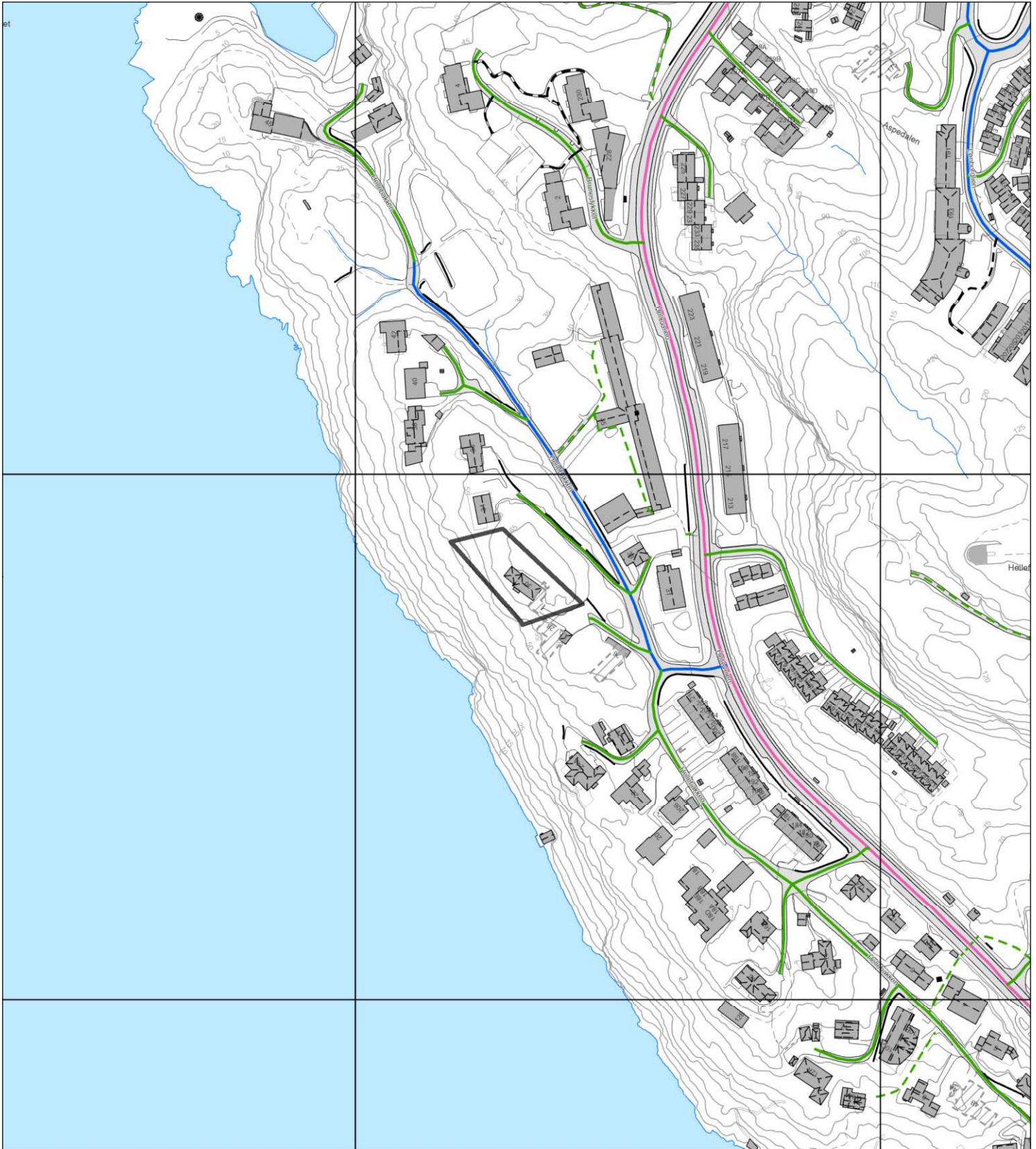
Dato: 03.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2164/0/0

Adresse: Hellebakken 30, 5039 BERGEN



BERGEN  
KOMMUNE

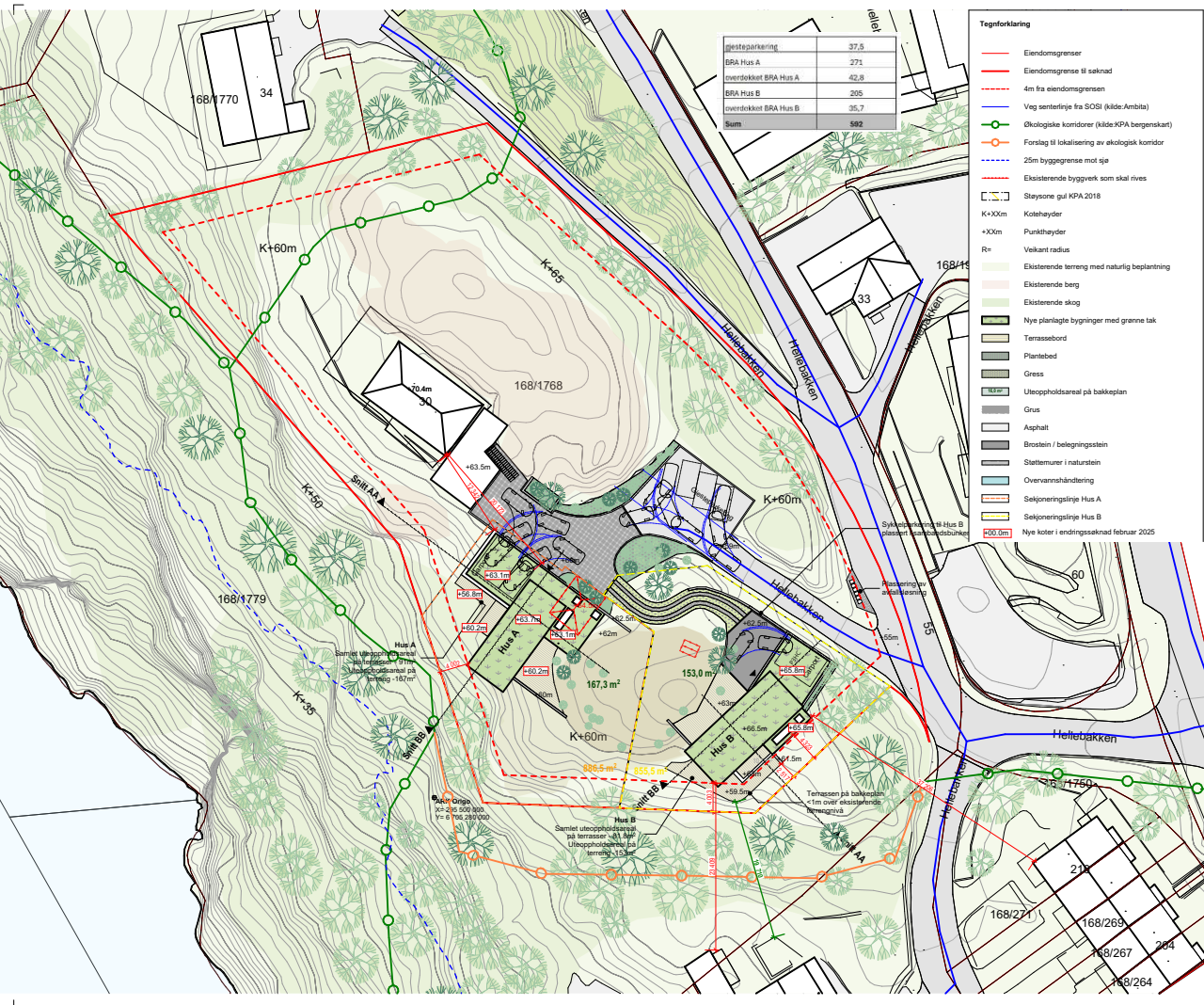


- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel

- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel

- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg

- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg



- Tegnforklaring**
- Eiendomsgrensner
  - Eiendomsgrensne til sknad
  - 4m fra eiendomsgrensne
  - Veg sentrifuge fra SOSI (kilde: Ambita)
  - Økologiske korridorer (kilde: KPA bergenskart)
  - Forslag til lokalisering av økologiske korridor
  - 25m byggesgrense mot sjø
  - Eksisterende byggverk som skal rives
  - Stasjonsnøkk KPA 2018
  - K+X0m Kotehøyder
  - +X0m Punktthøyder
  - R= Velkard radius
  - Eksisterende terreng med naturlig beplantning
  - Eksisterende berg
  - Eksisterende skog
  - Nye planlagte bygninger med grønne tak
  - Terrassebord
  - Grønn
  - Uteoppfohdsareal på bakkeplan
  - Grus
  - Asphalt
  - Brostein / belegningsstein
  - Støttemurer i naturstein
  - Overvannshåndtering
  - Seksjoneringslinje Hus A
  - Seksjoneringslinje Hus B
  - Nye koter i endringsseknd februar 2025

# 73A / 51V

**PROSJEKT**  
**Hellebakken 30**  
 Gnr 168, bnr 1768

**OPPFØRINGSLEDER**  
 Jørn Kenneth Purten

**ARK**  
 Jens Arntsen  
 E. Sandengen 13  
 5018 Bergen

**STATUS**

Revid	EndrID	Endring navn	Dato

Hus A: Hus B: Hus C: Hus D: Hus E: Hus F: Hus G: Hus H: Hus I: Hus J: Hus K: Hus L: Hus M: Hus N: Hus O: Hus P: Hus Q: Hus R: Hus S: Hus T: Hus U: Hus V: Hus W: Hus X: Hus Y: Hus Z: Hus AA: Hus AB: Hus AC: Hus AD: Hus AE: Hus AF: Hus AG: Hus AH: Hus AI: Hus AJ: Hus AK: Hus AL: Hus AM: Hus AN: Hus AO: Hus AP: Hus AQ: Hus AR: Hus AS: Hus AT: Hus AU: Hus AV: Hus AW: Hus AX: Hus AY: Hus AZ: Hus BA: Hus BB: Hus BC: Hus BD: Hus BE: Hus BF: Hus BG: Hus BH: Hus BI: Hus BJ: Hus BK: Hus BL: Hus BM: Hus BN: Hus BO: Hus BP: Hus BQ: Hus BR: Hus BS: Hus BT: Hus BU: Hus BV: Hus BW: Hus BX: Hus BY: Hus BZ: Hus CA: Hus CB: Hus CC: Hus CD: Hus CE: Hus CF: Hus CG: Hus CH: Hus CI: Hus CJ: Hus CK: Hus CL: Hus CM: Hus CN: Hus CO: Hus CP: Hus CQ: Hus CR: Hus CS: Hus CT: Hus CU: Hus CV: Hus CW: Hus CX: Hus CY: Hus CZ: Hus DA: Hus DB: Hus DC: Hus DD: Hus DE: Hus DF: Hus DG: Hus DH: Hus DI: Hus DJ: Hus DK: Hus DL: Hus DM: Hus DN: Hus DO: Hus DP: Hus DQ: Hus DR: Hus DS: Hus DT: Hus DU: Hus DV: Hus DW: Hus DX: Hus DY: Hus DZ: Hus EA: Hus EB: Hus EC: Hus ED: Hus EE: Hus EF: Hus EG: Hus EH: Hus EI: Hus EJ: Hus EK: Hus EL: Hus EM: Hus EN: Hus EO: Hus EP: Hus EQ: Hus ER: Hus ES: Hus ET: Hus EU: Hus EV: Hus EW: Hus EX: Hus EY: Hus EZ: Hus FA: Hus FB: Hus FC: Hus FD: Hus FE: Hus FF: Hus FG: Hus FH: Hus FI: Hus FJ: Hus FK: Hus FL: Hus FM: Hus FN: Hus FO: Hus FP: Hus FQ: Hus FR: Hus FS: Hus FT: Hus FU: Hus FV: Hus FW: Hus FX: Hus FY: Hus FZ: Hus GA: Hus GB: Hus GC: Hus GD: Hus GE: Hus GF: Hus GG: Hus GH: Hus GI: Hus GJ: Hus GK: Hus GL: Hus GM: Hus GN: Hus GO: Hus GP: Hus GQ: Hus GR: Hus GS: Hus GT: Hus GU: Hus GV: Hus GW: Hus GX: Hus GY: Hus GZ: Hus HA: Hus HB: Hus HC: Hus HD: Hus HE: Hus HF: Hus HG: Hus HH: Hus HI: Hus HJ: Hus HK: Hus HL: Hus HM: Hus HN: Hus HO: Hus HP: Hus HQ: Hus HR: Hus HS: Hus HT: Hus HU: Hus HV: Hus HW: Hus HX: Hus HY: Hus HZ: Hus IA: Hus IB: Hus IC: Hus ID: Hus IE: Hus IF: Hus IG: Hus IH: Hus II: Hus IJ: Hus IK: Hus IL: Hus IM: Hus IN: Hus IO: Hus IP: Hus IQ: Hus IR: Hus IS: Hus IT: Hus IU: Hus IV: Hus IW: Hus IX: Hus IY: Hus IZ: Hus JA: Hus JB: Hus JC: Hus JD: Hus JE: Hus JF: Hus JG: Hus JH: Hus JI: Hus JJ: Hus JK: Hus JL: Hus JM: Hus JN: Hus JO: Hus JP: Hus JQ: Hus JR: Hus JS: Hus JT: Hus JU: Hus JV: Hus JW: Hus JX: Hus JY: Hus JZ: Hus KA: Hus KB: Hus KC: Hus KD: Hus KE: Hus KF: Hus KG: Hus KH: Hus KI: Hus KJ: Hus KK: Hus KL: Hus KM: Hus KN: Hus KO: Hus KP: Hus KQ: Hus KR: Hus KS: Hus KT: Hus KU: Hus KV: Hus KW: Hus KX: Hus KY: Hus KZ: Hus LA: Hus LB: Hus LC: Hus LD: Hus LE: Hus LF: Hus LG: Hus LH: Hus LI: Hus LJ: Hus LK: Hus LL: Hus LM: Hus LN: Hus LO: Hus LP: Hus LQ: Hus LR: Hus LS: Hus LT: Hus LU: Hus LV: Hus LW: Hus LX: Hus LY: Hus LZ: Hus MA: Hus MB: Hus MC: Hus MD: Hus ME: Hus MF: Hus MG: Hus MH: Hus MI: Hus MJ: Hus MK: Hus ML: Hus MM: Hus MN: Hus MO: Hus MP: Hus MQ: Hus MR: Hus MS: Hus MT: Hus MU: Hus MV: Hus MW: Hus MX: Hus MY: Hus MZ: Hus NA: Hus NB: Hus NC: Hus ND: Hus NE: Hus NF: Hus NG: Hus NH: Hus NI: Hus NJ: Hus NK: Hus NL: Hus NM: Hus NN: Hus NO: Hus NP: Hus NQ: Hus NR: Hus NS: Hus NT: Hus NU: Hus NV: Hus NW: Hus NX: Hus NY: Hus NZ: Hus OA: Hus OB: Hus OC: Hus OD: Hus OE: Hus OF: Hus OG: Hus OH: Hus OI: Hus OJ: Hus OK: Hus OL: Hus OM: Hus ON: Hus OO: Hus OP: Hus OQ: Hus OR: Hus OS: Hus OT: Hus OU: Hus OV: Hus OW: Hus OX: Hus OY: Hus OZ: Hus PA: Hus PB: Hus PC: Hus PD: Hus PE: Hus PF: Hus PG: Hus PH: Hus PI: Hus PJ: Hus PK: Hus PL: Hus PM: Hus PN: Hus PO: Hus PP: Hus PQ: Hus PR: Hus PS: Hus PT: Hus PU: Hus PV: Hus PW: Hus PX: Hus PY: Hus PZ: Hus QA: Hus QB: Hus QC: Hus QD: Hus QE: Hus QF: Hus QG: Hus QH: Hus QI: Hus QJ: Hus QK: Hus QL: Hus QM: Hus QN: Hus QO: Hus QP: Hus QQ: Hus QR: Hus QS: Hus QT: Hus QU: Hus QV: Hus QW: Hus QX: Hus QY: Hus QZ: Hus RA: Hus RB: Hus RC: Hus RD: Hus RE: Hus RF: Hus RG: Hus RH: Hus RI: Hus RJ: Hus RK: Hus RL: Hus RM: Hus RN: Hus RO: Hus RP: Hus RQ: Hus RR: Hus RS: Hus RT: Hus RU: Hus RV: Hus RW: Hus RX: Hus RY: Hus RZ: Hus SA: Hus SB: Hus SC: Hus SD: Hus SE: Hus SF: Hus SG: Hus SH: Hus SI: Hus SJ: Hus SK: Hus SL: Hus SM: Hus SN: Hus SO: Hus SP: Hus SQ: Hus SR: Hus SS: Hus ST: Hus SU: Hus SV: Hus SW: Hus SX: Hus SY: Hus SZ: Hus TA: Hus TB: Hus TC: Hus TD: Hus TE: Hus TF: Hus TG: Hus TH: Hus TI: Hus TJ: Hus TK: Hus TL: Hus TM: Hus TN: Hus TO: Hus TP: Hus TQ: Hus TR: Hus TS: Hus TU: Hus TV: Hus TW: Hus TX: Hus TY: Hus TZ: Hus UA: Hus UB: Hus UC: Hus UD: Hus UE: Hus UF: Hus UG: Hus UH: Hus UI: Hus UJ: Hus UK: Hus UL: Hus UM: Hus UN: Hus UO: Hus UP: Hus UQ: Hus UR: Hus US: Hus UT: Hus UY: Hus UZ: Hus VA: Hus VB: Hus VC: Hus VD: Hus VE: Hus VF: Hus VG: Hus VH: Hus VI: Hus VJ: Hus VK: Hus VL: Hus VM: Hus VN: Hus VO: Hus VP: Hus VQ: Hus VR: Hus VS: Hus VT: Hus VU: Hus VV: Hus VW: Hus VX: Hus VY: Hus VZ: Hus WA: Hus WB: Hus WC: Hus WD: Hus WE: Hus WF: Hus WG: Hus WH: Hus WI: Hus WJ: Hus WK: Hus WL: Hus WM: Hus WN: Hus WO: Hus WP: Hus WQ: Hus WR: Hus WS: Hus WT: Hus WU: Hus WV: Hus WW: Hus WX: Hus WY: Hus WZ: Hus XA: Hus XB: Hus XC: Hus XD: Hus XE: Hus XF: Hus XG: Hus XH: Hus XI: Hus XJ: Hus XK: Hus XL: Hus XM: Hus XN: Hus XO: Hus XP: Hus XQ: Hus XR: Hus XS: Hus XT: Hus XU: Hus XV: Hus XW: Hus XX: Hus XY: Hus XZ: Hus YA: Hus YB: Hus YC: Hus YD: Hus YE: Hus YF: Hus YG: Hus YH: Hus YI: Hus YJ: Hus YK: Hus YL: Hus YM: Hus YN: Hus YO: Hus YP: Hus YQ: Hus YR: Hus YS: Hus YT: Hus YU: Hus YV: Hus YW: Hus YX: Hus YY: Hus YZ: Hus ZA: Hus ZB: Hus ZC: Hus ZD: Hus ZE: Hus ZF: Hus ZG: Hus ZH: Hus ZI: Hus ZJ: Hus ZK: Hus ZL: Hus ZM: Hus ZN: Hus ZO: Hus ZP: Hus ZQ: Hus ZR: Hus ZS: Hus ZT: Hus ZU: Hus ZV: Hus ZW: Hus ZX: Hus ZY: Hus ZZ

**TEGNINGSNUMMER**  
**D2**



Ad. jnr. 3309/60.

2027/61.

IK/EH

*H. H. H. H.*

## Festekontrakt.

I henhold til bystyrets vedtak av 7. november 1960 og formannskapets vedtak av 19. september 1961

bortfester herved undertegnede rådmann for 4. avdeling på Bergen kommunens vegne eiendommen Hellebakken nr. 30

til Staten v/telegrafverket ~~fest~~

Eiendommen er beskrevet i kartforretning av 11. september 1961

Arealet utgjør 6.838.5 m<sup>2</sup>.

Bortfestingen skjer på følgende villkår:

### 1. Uoppsigelighet.

Festeforholdet er uoppsigelig fra begge sider.

### 2. Festeavgift — omtaksring.

Det erlegges en årlig festeavgift (beregnet med 4 % av grunnverdien, regnet etter kr. 15.- pr. m<sup>2</sup>), stor kr. 4.103.10, som betales etterskuddsvis med en halvdel hvert års 1/1 og 1/7. Festeavgiften regnes fra 1. januar 1962.

Ved første alminnelige skattetaksasjon som avholdes etter festekontraktens underskrift, kan kommunen regulere den årlige festeavgift. Avgiften beregnes i tilfelle av den verdi som ved den nye skattetakst blir satt på grunnen og med anvendelse av en prosentsats som er i samsvar med den rentefot som kommunen finner rimelig på vedkommende tidspunkt. Festeavgiften kan senere reguleres på samme måte ved hver alminnelig skattetaksasjon.

### 3. Panterett for festeavgiften — prioritetsvikelse.

Ubetalt festeavgift. Tvangsauksjon. Tilføyelse se nedenfor.

For det 3-dobbelte av den aktuelle årlige festeavgift har kommunen til enhver tid panterett i de bygninger som står på grunnen.

Med denne panterett vikes herved prioritett for tinglyste effektive pantelån for et beløp som utgjør inntil 2/3 av bygningenes skattetakst.

Hvis festeren unnlater å betale festeavgiften i rett tid, kan kommunen sette de bygninger som står på grunnen og festerens rettigheter etter dette festebrev til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

### 4. Overdragelse. Forkjøpsrett.

Bortsett fra overdragelse av festet ved arv kan ikke festeretten uten formannskapets samtykke overføres til andre før det er bygget ferdig hus på tomten.

Ønskes festeretten etter den tid ovedratt til andre enn ektefelle og livsarvinger, skal det på forhånd gjøres henvendelse til kommunen som har forkjøpsrett. Hvis kommunen gjør gjeldende sin forkjøpsrett, kan den overta bygningene for salgssummen eller om den måtte ønske det etter den verdi som bygningene ansettes til ved lovlig skjønn. Samme rett har kommunen også ved tvangssalg. Boligrådet kan fatte vedtak om at kommunens forkjøpsrett ikke skal gjøres gjeldende.

Ved overdragelse av de på tomten stående bygninger går festeretten over til den nye eier av disse.

### 5. Skatter og andre avgifter.

Festeren er fritatt for å betale refusjon i henhold til bygningsloven for kommunens utlegg til ervervet gategrunn, men har plikt til å betale refusjon for gateopparbeidelse etter bygningslovens bestemmelser. Skatter og avgifter som faller på bygning og grunn betales av festeren.

#### 6. Frister for oppførelse av bygning. Misligholdelse.

Bebyggelse av tomten skal være påbegynt innen 9 måneder etter at den er stillet til feste-rens disposisjon, og arbeidet må drives uten avbrytelse til bygget er ferdig. Hvis så ikke skjer, kan formannskapet forlange heving av kontrakten og tilbakelevering av tomten.

Det samme gjelder om bygningen ødelegges ved brann og ikke gjenoppbygges innen en frist fastsatt av formannskapet.

I tilfelle formannskapet bestemmer at kontrakten skal heves, har ikke festeren krav på vederlag for eventuelle forbedringer eller for den ikke fullførte bebyggelse som tilfaller kommunen. Festeren bærer samtlige utgifter ved tilfesting og tilbakeføring av eiendommen.

Under ekstraordinære forhold kan formannskapet dispensere fra forannevnte bestemmelser.

#### 7. Inngjerding. Beplantning. Trær på tomten.

Festeren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot gate og plass i samsvar med de bestemmelser som treffes av kommunen. Likeledes har han gjerdeplikt mot nabo i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser. I den utstrekning kommunen er nabo har festeren full gjerdeplikt og plikt til vedlikehold av gjerder.

Opparbeidelse av hage må skje i henhold til plan som er godkjent av parkvesnet. Tomten må ikke beplantes således at nabo sjeneres.

Trær som står på tomten ved avhendelsen, må ikke fjernes uten samtykke av formannskapet eller den dette bemyndiger.

#### 8. Rådighet. Nabohensyn. Arkitekt.

På tomten må ikke drives håndverk eller hjemmeindustri, som gjennom røk, lukt, støy eller på annen måte kan sjenerer naboene, eller ildsfarlig bedrift som kan bidra til assuransefordyrelse for naboeiendom.

Til bygning som oppføres på tomten, skal det benyttes arkitekt som har de faglige kvalifikasjoner som utkraves for å bli medlem av Norske Arkitekters Landsforbund. Bergens arkitektforening avgjør om de nevnte kvalifikasjoner er til stede. Unntagelse fra denne bestemmelse kan i særlige tilfelle besluttes av formannskapet.

#### 9. Vedlikehold. Misligholdelse. Brannforsikring.

Festeren er forpliktet til å holde bygninger, ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Kommunen har rett til å foreta ettersyn fra tid til annen. Er vedlikeholdet forsømt, har kommunen rett til å la det utføres på festerens bekostning.

Festeren skal holde bygningene forsikret i brannforsikringsselskap som kommunen har godkjent. Hvis noen av bestemmelsene i foranstående punkt 7's første avsnitt ikke overholdes, kan kommunen gi festeren pålegg om å etterkomme bestemmelsene innen en bestemt frist. Hvis pålegget ikke etterkommes, plikter festeren å betale en løpende dagmulkt som fastsettes av rådmannen for 4. avdeling. Mulkten settes til minimum kr. 3,00 maksimum kr. 100,00.

#### 10. Ledninger i og over grunnen m. v.

Kommunen har adgang til uten vederlag å legge offentlige luftkabler og ledninger for vann, kloakk, gass og elektrisitet over tomten og til å plasere eventuelt nødvendige master, hydranter, sluk og nødvendige anordninger vedkommende sporveis- og bussdrift på eiendommen etter de til enhver tid gjeldende planer. Vann- og kloakkvesnet og lysverkene har adgang til når som helst og uten vederlag å oppgrave ledningene for reparasjon og vedlikehold m. v. Det samme gjelder ledninger til kommunens eiendommer. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn 1 meter fra disses midtpunkt. Murer eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på sådan måte at disse bygninger ikke lider skade i tilfelle ledningene oppgraves.

Festere av kommunale tomter har innbyrdes rett til om nødvendig å legge vann- og kloakk-ledninger over hverandres tomter. Såfremt flere naboer må over samme tomt med sine ledninger, skal disse såvidt mulig føres over eiendommen i en fellesledning. Ledningene må legges under hensyntagen til byggeplanene for vedkommende tomt. Nedleggningen samt det senere vedlikehold av ledningene må foretas således at det voldes minst mulig ulempe. Det ansvar som ledningenes eier har for skade og ulempe som forvoldes ved nedleggelsen av ledningene eller bruken og vedlikeholdet av disse, bedømmes etter alminnelige erstatningsregler. Ledningseieren har også full vedlikeholdsplikt.

Enhver uenighet om plasing og berettigelse til å plasere ledninger over en tomt avjøres med bindende virkning av rådmannen for 4. avdeling.

Det må ikke utføres noe arbeid på tomten som kan fordyre opparbeidelsen av de prosjekterte offentlige veier.

#### 11. Ekspropriasjon — erstatning.

Hvis kommunen i henhold til lov foretar ekspropriasjon av eiendommen, kan festeren kun kreve erstatning for verdien av bygningene uten grunn, med et skjønsmessig tillegg for verdien av det arbeid som er nedlagt i grunnen.

Krever kommunen ved ekspropriasjon avstått noen del av den ubebyggede del av tomten, kan festeren ikke forlange annen erstatning enn en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften samt ulemperstatning etter ekspropriasjonsrettens bestemmelse.

#### 12. Vannsig og ansvar for ledninger i grunnen m. v.

Kommunen har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter (åpne og lukkede) og ledninger for gass, elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om en først blir oppmerksom på vannsiget, veitene eller ledningene ved utgraving av tomten. Kommunen har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra høyreliggende kommunale arealer.

#### 13. Ingen rettigheter utenfor tomten.

Festeren har ingen rettigheter utenfor tomtens grenser.

#### 14. Bebyggelse m. v.

Hus som oppføres på tomten må kun benyttes til alminnelig beboelse, idet dog formannskapet har adgang til mot passende forhøyelse av festeavgiften å gi tillatelse til innredning av butikk i hus med dertil egnet beliggenhet.

Nærværende festekontrakt kan slettes for så vidt angår et grunnstykke stort 1.009,2 m2 som er fraskilt eiendommen

Hellebakken nr. 30

og tillagt eiendommen Øvre Hellen, Sandv. 1. rode nr. 115 a ved påtegning av 16. juni 1964 på eiendommens målebrev. Den årlige festeavgift reduseres med kr. 605,52 fra kr. 4.103,10 til kr. 3.497,58 med virkning fra 1.april

1964

Rådmannen for 4. avdeling, Bergen den 23. desember 1966.

*Einar Carlsen*  
Einar Carlsen

*Leon Hjelle*  
Leon Hjelle

Vedtas av undertegnede fester Bergen 23. desember 1966.

*[Signature]*  
DISTRIKTJEFFEN  
BJØRGVIN TELEGRAF-DISTRIKT

Uten betaling.  
Ført inn i dagboken v/byskriveren i Bergen  
sø nr. 149 den 6. jan. 1967.  
Dok. slettet for Øvre Hellen samt for redusert  
festeavgift vedr. Hellebakken nr. 30.

Berit Puntervold.

Ad Hellebakken nr. 30a

På foranstående festevilkår omfatter nærværende kontrakt også et grunnstykke stort ca. 40 m2 som er tillagt eiendommen Hellebakken nr. 30

i henhold til attest dat. 15.4.1981 fra oppmålingsjefens i Bergen  
Den årlige festeavgift forhøyes med kr. 100,- til kr. 4.822,-  
med virkning fra 1. januar 1981.

Til anvendelse kommer de bestemmelser som fastsettes av kommunens tekniske avdelinger.

BERGEN TELEOMRÅD

Teknisk stab  
Vedtaks

av undertegnede fester:

*A.J. Svénhøvig*  
A.J. Svénhøvig  
Teknisk sjef

BERGEN KOMMUNE, BYGGSEKSJONEN  
Bergen den 26. mai 1981

*Leon Hjelle*  
Leon Hjelle  
eiendoms sjef

BERGEN KOMMUNE  
Byggseksjonen

*Fritj. Skaflestad*  
Fritj. Skaflestad

*Nektet tinglyst -  
se eget skriv  
/hr. Skaflestad*

*ca. 16 m<sup>2</sup>  
gjennomgangen*

**15. Omkostninger.**

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen bæres av festeren.

**Endringer i festevilkårene ved husbanklån.**

I tilfelle av og så lenge eiendommen påheftes pantobligasjon for lån i Den Norske Stats Husbank gjelder følgende endringer i foranstående festevilkår:

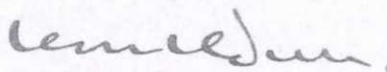
- Ad punkt 2. Festeavgiften kan ikke forhøyes uten Husbankens samtykke.
- « « 3. Likeoverfor Husbanken har kommunen kun prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten for retten til fremtidig festeavgift.
  - « « 4. Forkjøpsretten har prioritet etter Husbankens obligasjon. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved salg til slektninger i rett oppstigende linje.

**Ad punkt 3 ovenfor om pantrett for festeavgiften - prioritetsvikelse.  
Ubetalt festeavgift. Tvangsauksjon.**

Dette punkt i festekontrakten settes ut av kraft så lenge Staten er eier av de på eiendommen stående bygninger og dermed fester av grunnen. Ved overføring av festekontrakten til andre får bestemmelsen igjen sin gyldighet.

16. I tillegg til foranstående festevilkår kommer de vilkår som inntas i beskrivelsen til situasjonskartet for tomten samt de bestemmelser som blir fastsatt av de tekniske etater.

Rådmannen for 4. avdeling, Bergen den 12. juli 1963.

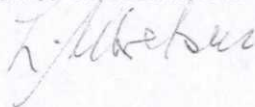


Leon Hjelle  
kst.

**Vedtas av undertegnede fester:**

Bergen, 13. juli 1963.

DISTRIKTSJEFEN  
BJØRGVIN TELEGRAFDISTRIKT



Det tas forbehold om punkt 9, Brannforsikring, da Telegrafverket er selvassurandør.

For tinglysningen kr. 50.-

Ført inn i dagboken ved Bergen byskriverembete  
som nr. 5720 den 19. juli 1963

Ført inn i grunnboken.

Heftelser anmerkes mot kr. 5.-

Walter W. Jacobsen  
kst.

Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke oppgitt.  
964 338531  
org.nr./fødselsnr.

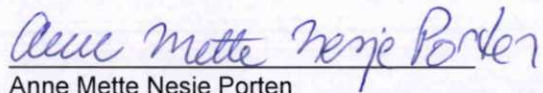
## AVSTANDSERKLÆRING - SAMTYKKE

Undertegnede eiere av gnr. 168 bnr. 1768 i Bergen kommune samtykker til at eiendomsgrense mellom gnr. 168 bnr. 1768 og parsellen som søkes fradelt eiendommen, plasseres nærmere enn fire – 4 – meter fra tiltak (enebolig med carport) omsøkt og godkjent i rammetillatelse datert 13.05.2024 (ref. BYGG-2024/10139) og endringstillatelse datert 15.04.2025. Plasseringen i forhold til nabogrensen er illustrert på vedlagte basiskart datert 28.01.25.

Undertegnede eiere av gnr. 168 bnr. 1768 i Bergen kommune samtykker også til at enebolig med garasje omsøkt og godkjent i rammetillatelse datert 02.01.2023 og endringstillatelse datert 25.05.2023 (ref. BYGG-2022/27407) plasseres nærmere enn fire – 4 – meter fra eiendomsgrensen. Plasseringen i forhold til nabogrensen er illustrert på vedlagte basiskart datert 28.01.25.

\* Gjelder gnr. 168 bnr. 2164

Bergen 28. april -25

John Kenneth Porten  
F.nr.: 280870Anne Mette Nesje Porten  
F.nr.: 210871Doknr: 669563 Tinglyst: 13.06.2025  
STATENS KARTVERK

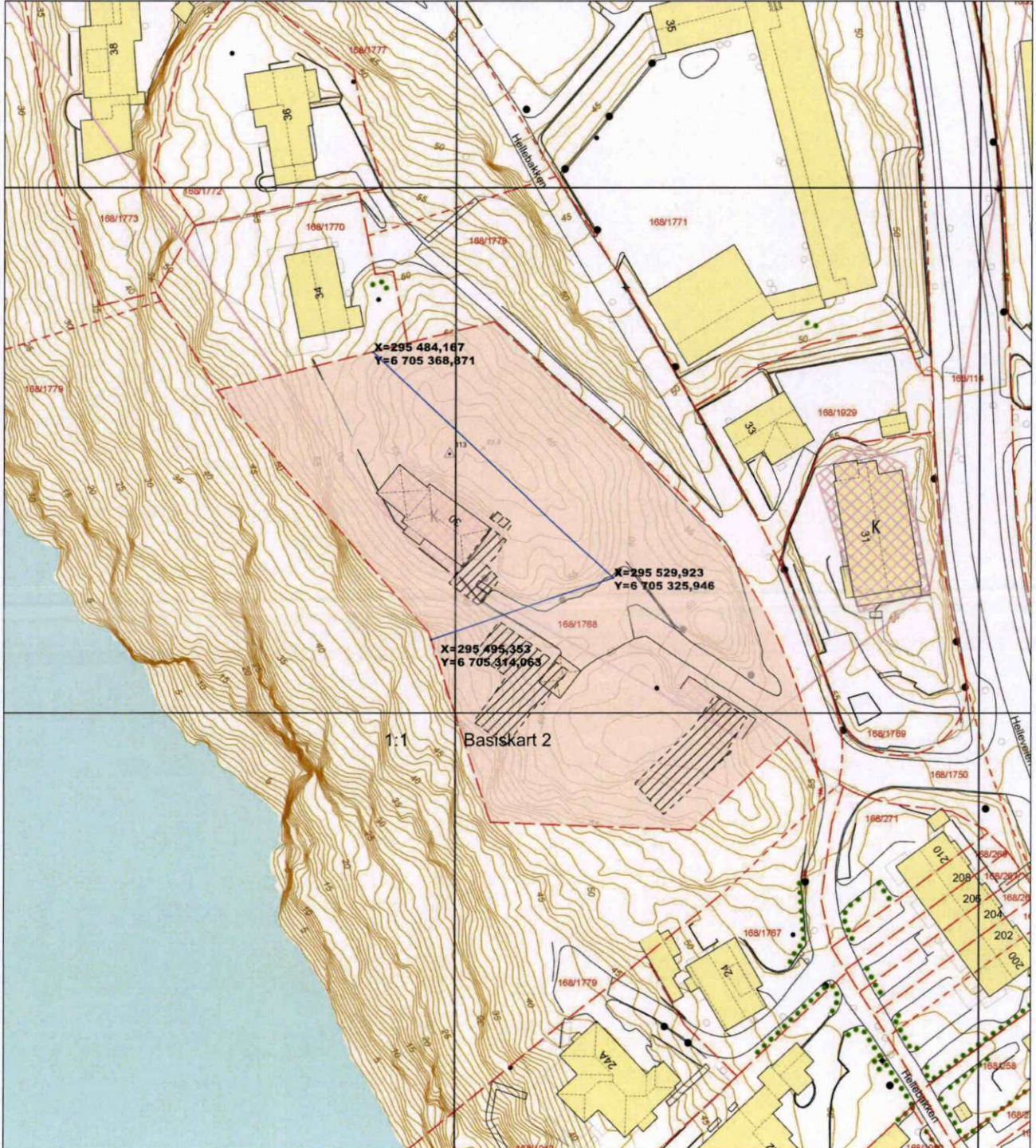


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
 Plan- og bygningssetaten  
 Målestokk v/A4: 1:1000  
 Dato: 28.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1768/0/0  
 Adresse: Hellebakken 30, 5039 BERGEN



- |                                    |                                    |                      |              |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— Eiendomsgrense - sikker      | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊙⊙ Allé              | • Mast       |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | ▭ Kulturminne                      | ⊙⊙⊙ Hekke            | ⚡ Skap       |
| ▭ Bygning                          | - - - - - Gangveg og sti           | • EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg           | - - - - - Traktorveg               | ⚡ EL Nettstasjon     | △ Fastmerker |
| ▭ Fredet bygg                      | ⊙ Innmålt Tre                      | ○ Ledning kum        |              |

Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke oppgitt:  
964338531  
org.nr./fødselsnr.

## ERKLÆRING OM VEIRETT OG RETT TIL VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

Eierne av gnr. 168 bnr. 1768 i Bergen kommune gir gnr. 168 bnr. 2164<sup>1</sup> rett til nødvendig kjøreatkomst og snumulighet for biler på opparbeidet vei over gnr. 168 bnr. 1768 frem til offentlig vei, vist med oransje på vedlagte kartutklipp. De til enhver tid eiere av gnr. 168 bnr. 2164 plikter å dekke sin forholdsmessige andel av utgiftene til drift og vedlikehold av veien. Kjøreretten innebærer ikke en rett til å parkere på/langs veien. Parkering krever særskilt samtykke fra gnr. 168 bnr. 1768.

Eiere av gnr. 168 bnr. 1768 har rett til å flytte veien til annet sted på eiendommen, dersom det er nødvendig for framtidig utnyttelse av gnr. 168 bnr. 1768.

Eierne av gnr. 168 bnr. 1768 gir også gnr. 168 bnr. 2164 i Bergen kommune rett til ha liggende, samt benytte vann- og avløpsledninger over gnr. 168 bnr. 1768 i Bergen kommune, frem til offentlig anlegg. Ledningene er illustrert på vedlagte kartutklipp. Eier av gnr. 168 bnr. 2164 har rett og plikt til å utføre nødvendig vedlikehold på ledningene. Eier av gnr. 168 bnr. 2164 skal dekke alle kostnader til slikt vedlikehold av egne ledninger og en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av fellesledninger.

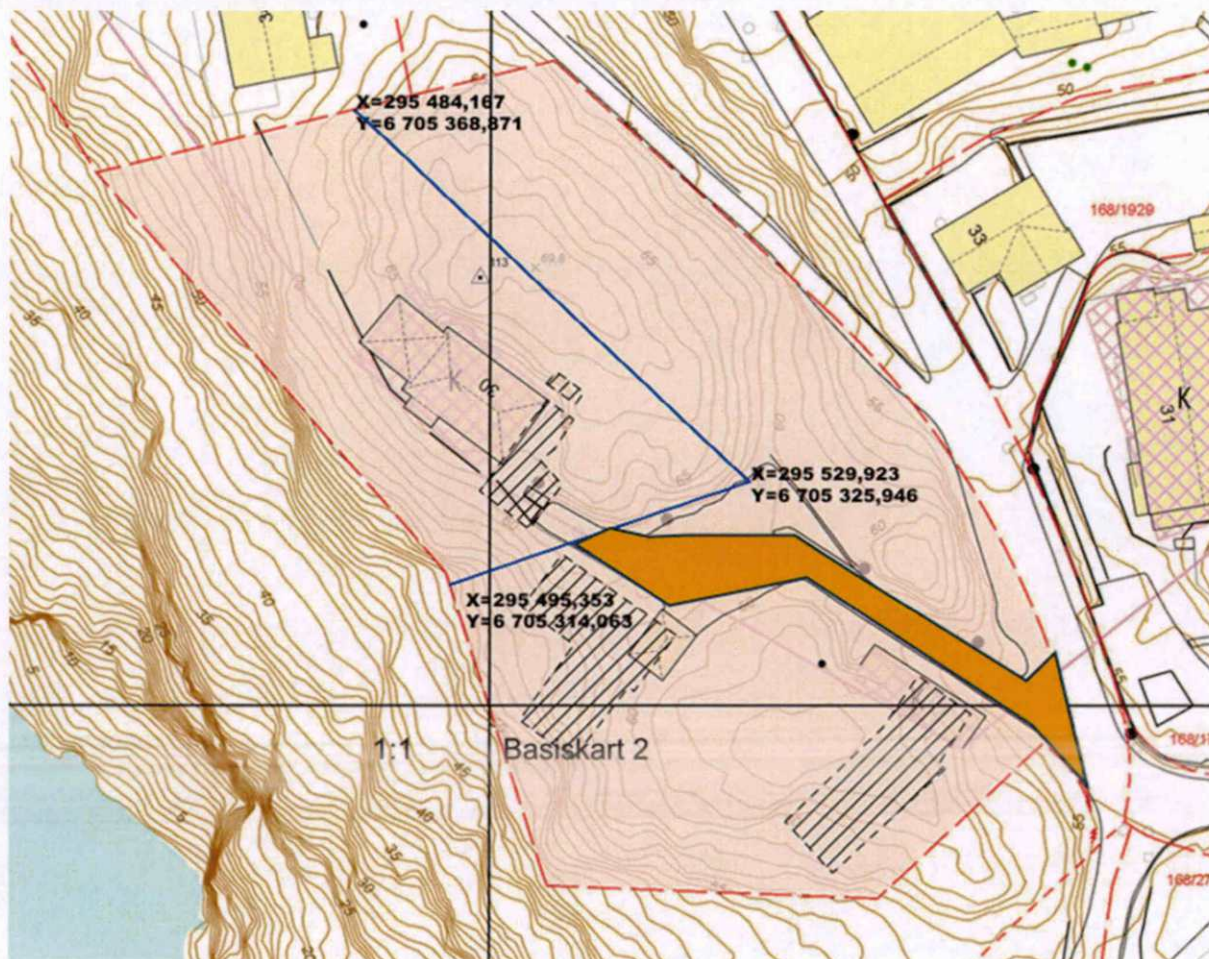
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på eiendommen gnr. 168 bnr. 1768. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune, org.nr. 964338531.

Bergen 28. april -25

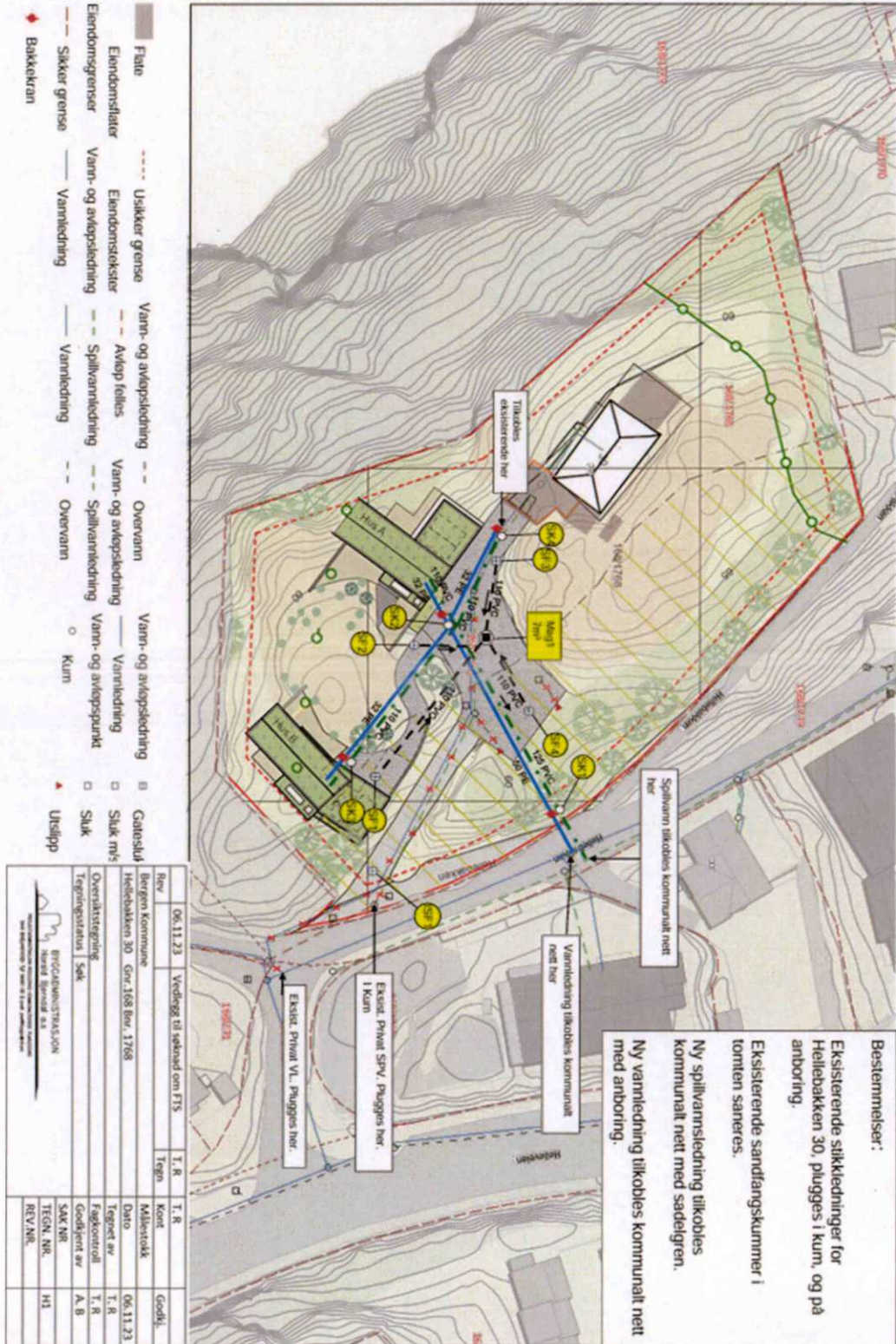
John Kenneth Porten  
F.nr.: 280870 [REDACTED]Anne Mette Nesje Porten  
F.nr.: 210871 [REDACTED]Doknr: 669528 Tinglyst: 13.06.2025  
STATENS KARTVERK

<sup>1</sup> Påføres når parsellen er tildelt eget bruksnummer.

Kartvedlegg – veirett



Kartvedlegg – vann- og avløpsledninger



Hellebakken 30 Gnr 168 Bnr 1768

**ERKLÆRING OM VEIRETT OG RETT TIL VANN- OG AVLØPSLEDNINGER**

Eiere av gnr. 168 bnr. 1768 i Bergen kommune gir gnr. 168 bnr. 2162<sup>1</sup> rett til nødvendig kjøreatkomst på opparbeidet vei over gnr. 168 bnr. 1768 frem til offentlig vei, vist med oransje på vedlagte kartutklipp. De til enhver tid eiere av gnr. 168 bnr. 2162 plikter å dekke sin forholdsmessige andel av utgiftene til drift og vedlikehold av veien. Kjøreretten innebærer ikke en rett til å parkere på/langs veien. Parkering krever særskilt samtykke fra gnr. 168 bnr. 1768.

Eiere av gnr. 168 bnr. 1768 har rett til å flytte veien til annet sted på eiendommen, dersom det er nødvendig for framtidig utnyttelse av gnr. 168 bnr. 1768.

Eiere av gnr. 168 bnr. 1768 gir også gnr. 168 bnr. 2162 i Bergen kommune rett til å etablere, ha liggende, samt benytte vann- og avløpsledninger over gnr. 168 bnr. 1768 i Bergen kommune, frem til offentlig anlegg. Ledningene er illustrert på vedlagte kart. I tillegg har eier av gnr. 168 bnr. 2162 rett og plikt til å utføre nødvendig vedlikehold på ledningene. Eier av gnr. 168 bnr. 2162 skal dekke alle kostnader til slikt vedlikehold av egne ledninger og en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av fellesledninger.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på eiendommen gnr. 168 bnr. 1768. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune, org.nr. 964338531.



Doknr: 200856 Tinglyst: 20.02.2025  
STATENS KARTVERK

Bergen 20/8-24  
Sted, dato

John Kenneth Porten

F.nr.: 280870 [REDACTED]

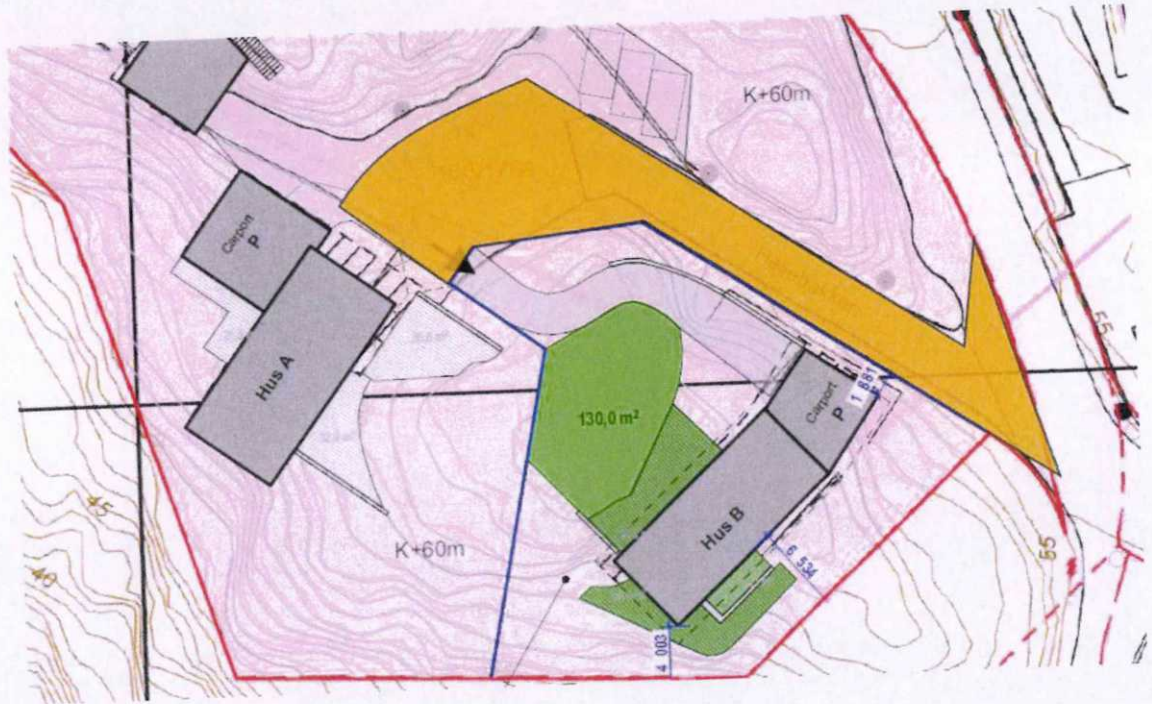
Bergen 20/8-24  
Sted, dato

Anne Mette Nesje Porten

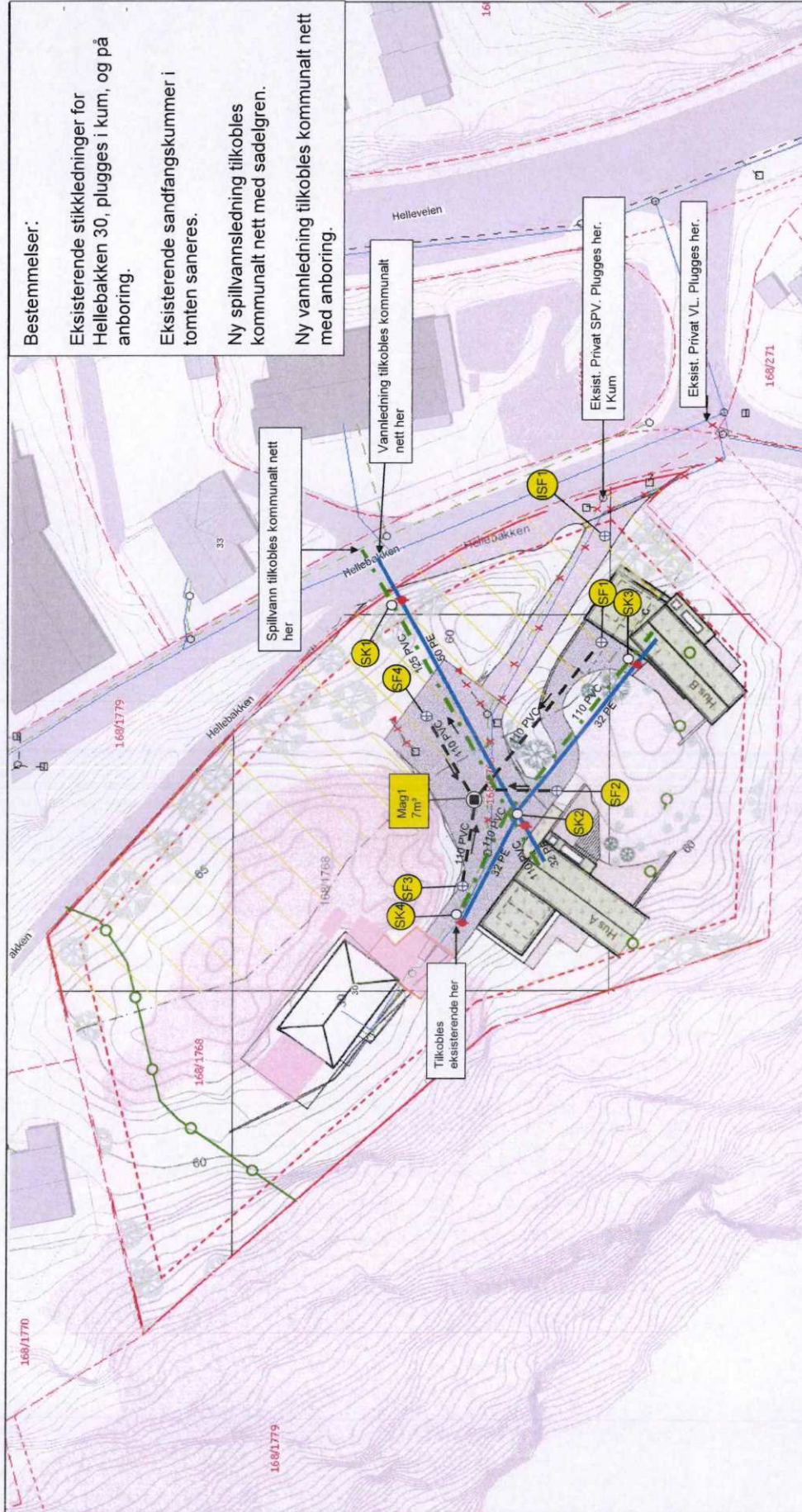
F.nr.: 210871 [REDACTED]

RIKTIG KOPI BEKREFTES  
21/08/24  
Silje H. Falsen  
Silje Herheim Eriksen  
Advokat

<sup>1</sup> Påføres når parsellen er tildelt eget bruksnummer.



Hellebakken 30 Gnr 168 Bnr 1768



**Bestemmelser:**  
 Eksisterende stikkledninger for Hellebakken 30, plugges i kum, og på anbring.  
 Eksisterende sandfangskummer i tomten saneres.  
 Ny spillvannsledning tilkobles kommunalt nett med sadelgren.  
 Ny vannledning tilkobles kommunalt nett med anbring.

Spillvann tilkobles kommunalt nett her  
 Vannledning tilkobles kommunalt nett her  
 Eksist. Privat SPV. Plugges her. I Kum  
 Eksist. Privat VL. Plugges her.

Rev	06.11.23	Vedlegg til søknad om FTS	T. R	T. R	T. R
Bergen Kommune			Tegn	Kont	Godkj.
Hellebakken 30 Gnr.168 Bnr. 1768				Målestokk	06.11.23
Oversiktstegning				Dato	T. R
Tegnstatus   Søk				Tegnet av	T. R
				Fagkontroll	T. R
				Godkjent av	A, B
				SAK NR	
				TEGN. NR.	H1
				REV.NR.	

Flate	--- Usikker grense	--- Vann- og avløpsledning	--- Overvann	□ Gatesluk
Eiendomsflater	--- Eiendomstekster	--- Vann- og avløpsledning	--- Vann- og avløpsledning	□ Sluk m/s
Eiendomsgrenser	--- Vann- og avløpsledning	--- Spillvannledning	--- Vann- og avløpspunkt	□ Sluk
---	--- Sikker grense	--- Vannledning	--- Overvann	▲ Utslipp
◆	◆ Bakkekran			



# 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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:**  
Hellebakken 30, 5039 Bergen  
Gnr. 168, Bnr. 2164, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**  
74260047

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

**Saksbehandler:** Tom Jørgensen

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 928 06 459

**E-post:** tom@privatmegleren.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 viderefremidlet 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-