



# aktiv.

Hans Hauges gate 4, 5033 BERGEN

**Flott 2-roms i vakreste Sandviken.  
Mulighet for 2 sov! Solrik balkong  
og nydelig utsikt.**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

## Sigbjørn Helland

**Mobil** 407 68 475

**E-post** sigbjorn.helland@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.  
TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 103 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 203 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 727,-  
**Selger:** Jenny Egeland Haga

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1896  
**BRA-i/BRA Total** 42/47 kvm  
**Tomtstr.:** 167.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 167, bnr. 666  
**Snr.** 7  
**Oppdragsnr.:** 1505250269

# Flott 2-roms bygårdsleilighet med stor balkong! Nydelig utsikt, gode solforhold.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland og June Bergesen har gleden av å presentere Hans Hauges gate 4! En flott 2-roms leilighet i nydelige Sandviken, med gjennomgående god standard og kort vei til alt du trenger i hverdagen. Busstopp, kiosk og Støletorget (meny og apotek) like bort i gaten, samt flere spisesteder. Kort vei til Byfjellene, studieinstitusjoner og ca. 10 min gåavstand til sentrumskjernen. Perfekt for deg som ønsker nærhet til alt!

- Verdt å nevne:
- Solrik balkong på 7 m<sup>2</sup> med flott utsikt!
- Mye lysinnslipp og god planløsning
- TV/internett inkl. i felleskost
- 1-stavs parkettgolv
- Veggflater malt i 2024
- Vedlikehold på fasade og rekkverk i 2025, nytt tak i 2018
- Terrassedør og vinduer byttet i nyere tid
- Veldrevet sameie med god økonomi



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 34  |
| Egenerklæring .....     | 49  |
| Nabolagsprofil .....    | 54  |
| Budskjema .....         | 118 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 42 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 47 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Gang(3,1m<sup>2</sup>), bad(2,7m<sup>2</sup>), soverom(9,1m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(24,8m<sup>2</sup>).

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Ekstern bod(3,1m<sup>2</sup>), ekstern bod(1,8m<sup>2</sup>).

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m<sup>2</sup> Fra stuen er det utgang til balkong på 7m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

167.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

### Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i et av Sandvikens mest populære boligområder! Her kan du bo i rolige omgivelser med kun 10 minutters gange til sentrumskjernen og alle fasiliteter det byr på. Støletorget med dagligvarebutikken Meny er like i nærheten. Her finner man også apotek, spisested og døgnåpen 7-Eleven. Dette gjør hverdagshandelen enkel. Kiwi Birkebeinersenteret og Joker Sandviken er innenfor gangavstand. Nabolagets lokalpub, Dr. Wiesener ligger like nedenfor leiligheten og er en naturlig møteplass.

For den turglade er det et flust av muligheter. Fjellveien kan by på spaser-, eller joggeturer, Stoltzekleiven på utfordring med fantastisk utsikt som belønning eller Fløibanen koselige søndagsturer. Det er flere flotte parkområder like i nærheten, som

Meyermarken og Skansedammen. Parkene er et yndet område for naboer, venner og kjente å hygge seg sommer som vinter. Parkene er perfekt for blant annet grilling, ballspill og avslapping på late sommerdager, eller aking og skøyting på vinterstid. Treningssenteret Mova Sandviken ligger en liten spasertur unna.

For studenten er det kort vei til alle studieinstitusjoner, som blant annet NHH og NLA Høgskolen, samt UiB, Handelshøyskolen BI og Høyskolen på Vestlandet.

Det er Bysykkel-stativ like i nærheten av boligen, samt bussholdeplass som tar deg til sentrumskjernen.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av naturstein, murt i betong.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som saltakkonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte tre- og pvckarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene.

Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble registrert ujevne overganger mellom enkelte av gulvflisene.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjonen.

Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,95m. Dagens krav er på 1 meter.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på avløpsrørene i bygget.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene.

Varmtvannsbereder

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

1 år, 7 mnd

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

Ja

Har sett noen mindre sprekker i små fuger i den smale glipen mellom dusjvegg og baderomsmøbel. Dette var slik når jeg overtok og ble ikke opplyst fra forrige selger, men opplever ikke dette som noe problem eller farlig da jeg ser at området ikke utsettes for vann ved dusjing da dusjen har gulvlist. Takstmann sin fuktmåling gav ingen utslag på unormal fuktverdi på badet. I speilskap over vask er det sprekk i kant på den øverste hyllen.

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

Ja, kun av faglært

Byttet termostat til varmekablene på badet.

Arbeid utført av Fjell Elektro

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

Ja

I kjelleren hvor bodarealet befinner seg var det tidligere en lekkasje fra overliggende leilighet (usikker på når), som ble reparert/utbedret. Luftkvaliteten i kjelleren kan oppleves som dårlig, noe som ikke er unormalt i eldre bygårder. Styret skriver i protokoll fra årsmøte avholdt 05. mars at de skal se på mulighet for å installere en større avfukter.

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

Ja, kun av faglært

Sprekk i fasade mot meny ble oppservert. Sameiet er i ferd med å ferdigstille ytre vedlikehold og maling av fasadevegg på balkongsiden.

Arbeid utført av Murmester Hilleren

Tilleggscommentar

Gjør oppmerksom på at det kan være noe støy når kombimaskinen sentrifugerer, noe som er å forvente da den er installert i kjøkkeninnredning. Opplever ikke dette som noe problem da det bare er i et kort tidsrom, mulig maskinen kan justeres på for å minimere "støy".

## **Innhold**

Areal og fordeling per etasje:

4. etg: 42 m<sup>2</sup> BRA / 42 m<sup>2</sup> BRA-i

U. etg: 5 m<sup>2</sup> BRA / 5 m<sup>2</sup> BRA-e

Leiligheten går over 1 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

4. etg: Gang(3,1m<sup>2</sup>), bad(2,7m<sup>2</sup>), soverom(9,1m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(24,8m<sup>2</sup>).

I tillegg medfølger to eksterne boder på ca. 3,1m<sup>2</sup> og 1,8m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte strie og malte flater.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Entré | Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i garderobeinnredning. Nøkkelfri adgang til leiligheten ved Yale doorman låsesystem på dør.

Stue og kjøkken | Lys og luftig stue på 24,8 m<sup>2</sup>, malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott 1-stavs parkettgulv. Store vindusflater i kombinasjon med god takhøyde gir rikelig med lysinnslipp og en luftig atmosfære, i tillegg til flott utsikt. Stuen lar seg enkelt møblere med sofakrok, tv-møbler og spisebordsgruppe. Den åpne løsningen mot kjøkkenet sørger for et sosialt rom, som raskt blir et naturlig samlingspunkt. Kjøkkenet består av en flott takhøy kjøkkeninnredning utført med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum i stål og ventilator. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser. Det er også kombimaskin (vask+tørk) på kjøkkenet. Godt med skap – og benkeplass for både matlaging og oppbevaring. I vinduskarmen er det montert en praktisk benkeplate som sørger for ekstra sitteplasser – perfekt som kontorkrok/ frokostkrok hvor du også nyter flott utsikt mot Skansen!

Balkong | Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 7 m<sup>2</sup>. Balkongen er en perfekt forlengelse av stuen på finværsdagene. Dette er en uteplass man uten tvil vil få mye glede av og hvor man kan nyte gode solforhold og nydelig utsikt opp mot Skansen og mot sentrumskjernen.

Soverom | Soverommet (9,1 m<sup>2</sup>) er luftig og har godt med lysinnslipp fra store vindusflater. God plass til å innrede med dobbeltseng og nattbord. Soverommet er utstyrt med en stor garderobeinnredning. Et fint sted å trekke seg tilbake etter en lang dag!

Bad | Lyst og helfliset bad med varmekabler i gulvet. Badet inneholder dusjhjørne med dusjdører i klart glass, toalett, servant med skuffer under, speilskap og belysning.

Bod | For ekstra lagringsplass disponerer leiligheten to eksterne boder på hhv. 3,1m<sup>2</sup> og 1,8 m<sup>2</sup>, i byggets underetasje.

Andre opplysninger:

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO 120 liter fra 2009.
- Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2011.
- Parkettgulvene ble lagt i 2015.
- Sparklet og malt overflater i 2024.
- Fasade er vedlikeholdt og malt i 2025.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Veggmontert bord/skjenk under tv, taklampe over spisebord og veggmontert nattbord medfølger ikke.

Kombimaskin (vask- og tørketrommel) på kjøkken medfølger.

Ekstra parkett (parkettrester) i bod medfølger, samt hylleinnredning i den ene boden.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Det medfølger ikke fast parkering. Parkering i offentlig gate etter områdets bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Polisenummer**

82168847

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Veggmontert bord/skjenk under tv, taklampe over spisebord og veggmontert nattbord medfølger ikke.

Kombimaskin (vask- og tørketrommel) på kjøkken medfølger.  
Ekstra parkett (parkettrester) i bod medfølger, samt hylleinnredning i den ene boden.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 100 000

**Kommunale avgifter**

Kr 11 427

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene, og er beregnet til kr 3 824 i 2025.

**Formuesverdi primær**

Kr 793 179

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 172 716

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

43/474

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene dekker eierseksjonssameiets faste utgifter herunder TV/internett, felles bygningsforsikring, administrasjon og løpende vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 727

**Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ikke felles lån.

**Andel fellesformue**

Kr 26 487

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Hans Hauges gate 4

### Organisasjonsnummer

993 450 677

### Om sameiet

Sameiet består av 9 eierseksjoner. Bygningsmassen i god stand, og taket ble skiftet i 2018. Vedlikehold på fasade på balkongsiden er under ferdigstilling. Arbeidet inkluderer utbedring av sprekker og maling av rekkverk og fasade.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felleslån.

Sameiets samlede kortsiktige gjeld per. 31.12.2024 er kr 16 812.

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Regnskap/budsjett

Sameiet driver solid og har en økonomisk buffer. Ingen store vedlikeholdsutgifter forventes, men eventuelle større tiltak må vurderes med en form for andelsbetaling.

Styret ser på mulighet for å installere avfukter i kjelleren.

Det er observert en sprekk i fasaden, sameiet er i ferd med å ferdigstille ytre vedlikeholdsarbeid.

Arbeidene er budsjettert for i 2025.

Det er ikke vedtatt endringer i felleskostnadene.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseierne rullerer på å ha hver sin uke med «vaktmesterplikt» hvor oppgavene er å trille ut begge søppeldunkene ut/inn fra bakgård og til gaten ifbm. ukentlig bosstømming, samt trappevask. Om vinteren måker man også inngangspartiet dersom det er snø.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

AS Eiendomsforvaltning

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 167, bruksnummer 666, seksjonsnummer 7 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/167/666/7:

23.10.1894 - Dokumentnr: 900221 - Best. om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:167 Bnr:666

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1989 - Dokumentnr: 40049 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 43/474

A451

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelsen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for rehabilitering av boligbygg i Hans Hauges gate 4, datert 26.11.1990, med følgende kommentar:

"Det taes forbehold om å komme tilbake med nye krav etter byggeforskriftene før ferdigattest gies."

Det foreligger godkjente byggetegninger for rehabiliteringen, datert 07.12.1989.

Det er utstedt ferdigattest for vindusendring, datert 24.01.1980.

Det er utstedt ferdigattest for oppførelse av takark, datert 23.02.1945.

Søknad om installering av vannklosett og påkobling på offentlig avløp ble godkjent 29. august 1932.

Søknad om bruksendring fra bod til oppholdsrom på loft ble avslått 17.04.1926. På tegninger datert 07.12.1989 er loftsetasjen godkjent bruksendret til varig opphold.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via offentlig vei. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boliger i reguleringsplan på grunnen.

Eiendommen er avsatt til byfortettingssone i kommuneplanens arealdel.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID 5380101

Plantype 31

Plannavn BERGENHUS. HANS HAUGES GATE 1A

Saksnr 190710748

Ikrafttrådt 22.10.1987

PlanID 5380003

Plantype 31

Plannavn BERGENHUS. BAGLERGATEN 1-5

Saksnr 190710747

Ikrafttrådt 10.11.1987

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID 71720000

Plantype 35

Plannavn Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken

Saksnr 202416958  
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID 65270000  
Hensynssonetype KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn H570\_2  
Beskrivelse Ladegården  
Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 65270000  
Hensynssonetype KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn H570\_7  
Beskrivelse Historisk sentrum  
Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 65270000  
Hensynssonetype KpBåndleggingSone  
Hensynssonenavn H730\_1  
Beskrivelse Båndlagt etter lov om kulturminner  
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen  
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad  
65270000 KpFareSone H390\_3 Brannsmitte 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen  
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad  
65270000 KpStøySone H220\_3 Vei støy - gul sone 100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen  
PlanID Bestemmelseområde Bestemmelsehjemmel Dekningsgrad  
65270000 #4 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Rullering av arealdel med fokus på boligbygging, fortetting og kvalitetskrav - igangsatt  
PlanID 71740000  
Plantype 20  
Plannavn Kommuneplanens arealdel KPA 2027  
Planstatus 1  
Saksnr 202417461

Lokal detaljregulering for området Stølen-Ladegården - under arbeid (planlagt)

PlanID 5380600

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. GNR 167, STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHaugen,  
REPSLAGERGATEN 1-5, REGULERINGSENDRING

Planstatus 3

Saksnr 190930262

Plan for fjellsiden nord - under arbeid

PlanID 5200000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39

Planstatus 3

Vedtatt plan for parkeringsanlegg i Fjellsiden øst

PlanID 17490000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG

Planstatus 5

Saksnr 200109753

Bybaneutbygging fra sentrum mot Sandviken-Åsane - under arbeid

PlanID 65800000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1,  
KAIGATEN-SANDBROGATEN

Planstatus 3

Saksnr 202220561

Detaljregulering for Stølegaten

PlanID 5200100

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. STRØK 37, 38 OG 39, STØLEGATEN 13B, 15 OG 17

Planstatus 3

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom 167/1745

Bygningsnr 139318560-1

Endring Tilbygg

Bygningstype Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Status Igangsettingstillatelse

Dato 07.04.2022

Saksnr 202121389

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.

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 100 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

103 850 (Omkostninger totalt)

114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 203 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 214 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 217 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 103 850

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Vederlag: 40 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilrettelegging: 14 900,-

Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Boligfoto: 6 000,-

**Ansvarlig megler**

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

[sigbjorn.helland@aktiv.no](mailto:sigbjorn.helland@aktiv.no)

Tlf: 407 68 475

**Ansvarlig megler bistås av**

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

[sigbjorn.helland@aktiv.no](mailto:sigbjorn.helland@aktiv.no)

Tlf: 407 68 475

June Bergesen

Fagansvarlig | Eiendomsmegler MNEF | Partner

[june.helen.bergesen@aktiv.no](mailto:june.helen.bergesen@aktiv.no)

Tlf: 932 21 155

**Oppdragstaker**

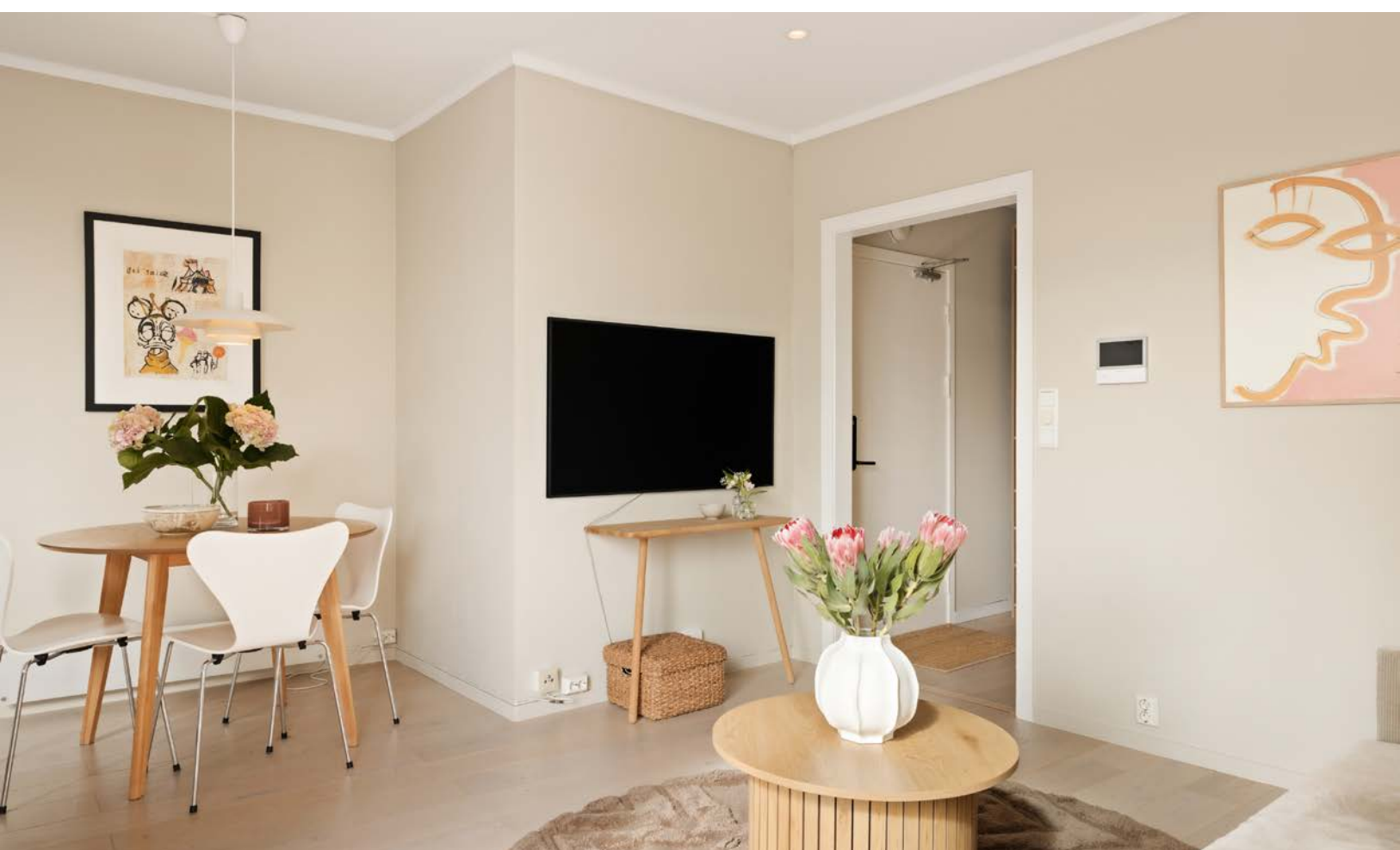
Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

**Salgsoppgavedato**

10.09.2025















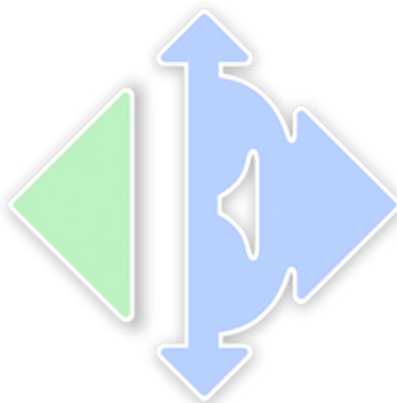






# Vedlegg

Leilighet  
Hans Hauges gate 4  
5033 Bergen



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 4 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 6 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 07/09/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:167, Bnr: 666  |
| Hjemmelshaver:  | Jenny Egeland Haga |
| Seksjonsnummer: | 7                  |
| Festenummer:    | -                  |
| Andelsnummer:   | -                  |
| Byggeår:        | 1896               |
| Tomt:           | 168 m²             |
| Kommune:        | Bergen             |

## BEFARINGEN:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Oppdragsgiver:      | Jenny Egeland Haga |
| Befaringsdato:      | 05.09.2025         |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2   |
| Vann:               | OFFENTLIG          |
| Avløp:              | OFFENTLIG          |
| Adkomst:            | OFFENTLIG          |

## OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av naturstein, murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i malte tre- og pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakkkonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

**Grunnmur og drenering:**

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 - 60 år avhengig av grunnforhold.

**Vegger:**

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 - 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 - 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Arne Gustav Lien

Kontaktperson: Arne Gustav Lien

**Beliggenhet:**

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Sandviken i Bergen med gangavstand til sentrum. I området er det tilsvarende bebyggelse som boligen. I nærheten har man umiddelbar nærhet til Støletorget, med blant annet dagligvare, café, apotek og Seven Eleven. Fra ytterdøren er det bare 5-10 minutters gange til Byggen og Bergen sentrum med alt det har å by på. I nærområdet har man kort vei til tur områder som Stoltzekleiven, Fjellveien, Sandviksfjellet og Fløyen. I området finnes det også flere parker, blant annet Meyermarken. Det er flere treningssenter i nærheten, som Nr 1 Fitness ved Birkebeinersenteret.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 993 450 677

Navn/foretaksnavn: SAMEIET HANS HAUGES GATE 4

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 20.12.2008

Stiftelsesdato: 16.11.1989

**Takstobjektet:**

2-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 7m².

Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på henholdsvis 3,1m² og 1,8m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte strie og malte flater.

Tak: Malte flater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver - tidligere salgsoppgave:

- Badet ble pusset opp i 2011.
- Parkettgulvene ble lagt i 2015.
- Sparklet og malt overflater i 2025.

**FELLESKOSTNADER:**

-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 4. Etasje   | 42    | 0     | 0     | 8   | 42       | 0        |
| Kjellerbod  | 0     | 5     | 0     | 0   | 0        | 5        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 42    | 5     | 0     | 8   | 42       | 5        |
| SUM BRA     | 47    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Gang(3,1m²), bad(2,7m²), soverom(9,1m²), stue og kjøkken(24,8m²).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(3,1m²), ekstern bod(1,8m²).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

### **FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

### **ANDRE MERKNADER:**

### **TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

07/09/2025



Mats Hansen

**1. Våtrom****1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert ujevne overganger mellom enkelte av gulvflisene.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.  
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. 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 eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra stuen. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

#### Merknader:

### 2. Kjøkken

#### TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, enkelte overskap har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert kjøle- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

#### Merknader:

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og pvckarmer.

Vinduene er fra 2006 og 2017.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

#### Merknader:

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 7m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,95m. Dagens krav er på 1 meter.

#### Merknader:

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.  
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.  
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på avløpsrørene i bygget. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

#### Merknader:

##### TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO 120 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

#### Merknader:

##### TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

#### Merknader:

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert ujevne overganger mellom enkelte av gulvflisene.

**1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

#### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,95m. Dagens krav er på 1 meter.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på avløpsrørene i bygget. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

#### 6.2 Varmtvannsbereder

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                      |  |
|----------------------|--|
| Meglerfirma          |  |
| Aktiv EM Bergen Vest |  |
| Oppdragsnr.          |  |
| 1505250269           |  |

|                    |
|--------------------|
| Selger 1 navn      |
| Jenny Egeland Haga |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Gateadresse        |  |
| Hans Hauges gate 4 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| BERGEN   | 5033   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250269

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har sett noen mindre sprekker i små fuger i den smale glipen mellom dusjvegg og baderomsmøbel. Dette var slik når jeg overtok og ble ikke opplyst fra forrige selger, men opplever ikke dette som noe problem eller farlig da jeg ser at området ikke utsettes for vann ved dusjing da dusjen har gulvlist. Takstmann sin fuktmåling gav ingen utslag på unormal fuktverdi på badet. I speilskap over vask er det sprekk i kant på den øverste hyllen.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet termostat til varmekablene på badet.

Arbeid utført av

Fjell Elektro

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I kjelleren hvor bodarealet befinner seg var det tidligere en lekkasje fra overliggende leilighet (usikker på når), som ble reparert/utbedret. Luftkvaliteten i kjelleren kan oppleves som dårlig, noe som ikke er unormalt i eldre bygårder. Styret skriver i protokoll fra årsmøte avholdt 05. mars at de skal se på mulighet for å installere en større avfukter.

- 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

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 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             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                              |
| Beskrivelse      | Sprekk i fasade mot meny ble oppservert. Sameiet er i ferd med å ferdigstille ytre vedlikehold og maling av fasadevegg på balkongsiden. Arbeidet utføres av Murmester Hilleren. |
| Arbeid utført av | Murmester Hilleren                                                                                                                                                              |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250269

## Tilleggs kommentar

Gjør oppmerksom på at det kan være noe støy når kombimaskinen sentrifugerer, noe som er å forvente da den er installert i kjøkkeninnredning. Opplever ikke dette som noe problem da det bare er i et kort tidsrom, mulig maskinen kan justeres på for å minimere "støy".

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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250269

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jenny Egeland Haga | ffb5d8c5a6fb0507d31381<br>94f4c84d6bdc7181c9 | 09.09.2025<br>13:22:49 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1505250269

- 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>

# Nabolagsprofil

Hans Hauges gate 4 - Nabolaget Ladegården/Skuteviken - vurdert av 156 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Ladegårdsgaten<br>Linje 10, 86                  | 1 min<br>0.1 km  |
| Byparken<br>Linje 1, 2                          | 15 min<br>1.2 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 17 min<br>1.4 km |
| Bergen Flesland                                 | 25 min           |

## Skoler

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Krohnengen skole (1-7 kl.)<br>380 elever, 28 klasser               | 4 min<br>0.3 km  |
| Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)<br>176 elever, 14 klasser          | 6 min<br>0.5 km  |
| St Paul skole (1-10 kl.)<br>322 elever, 27 klasser                 | 20 min<br>1.6 km |
| Rothaugen skole (8-10 kl.)<br>598 elever, 39 klasser               | 5 min<br>0.5 km  |
| Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)<br>270 elever, 18 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Bergen katedralskole<br>465 elever, 18 klasser                     | 12 min<br>1 km   |
| Danielsen videregående skole<br>520 elever, 20 klasser             | 12 min<br>1 km   |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

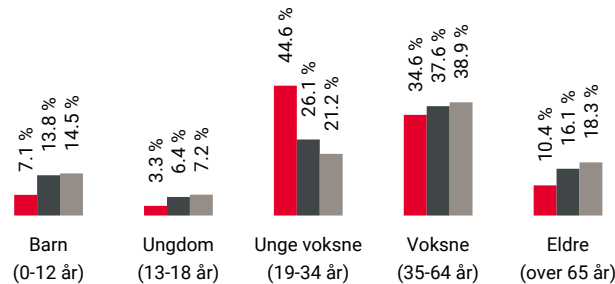
Bra 74/100



## Naboskapet

Høflige 55/100

## Aldersfordeling



| Område                | Personer  | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Ladegården/Skuteviken | 1 541     | 1 141         |
| Bergen                | 265 933   | 136 695       |
| Norge                 | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Kidsa Ladegården Friluftsbarnehage (0-5 år)<br>85 barn | 1 min<br>0.1 km  |
| Sandviken barnehage (1-5 år)<br>30 barn                | 8 min<br>0.7 km  |
| Mulesvingen barnehage (0-5 år)<br>65 barn              | 11 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Meny Støletorget<br>Post i butikk, PostNord | 2 min<br>0.1 km |
| Kiwi Birkebeinersenteret                    | 4 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 2025

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

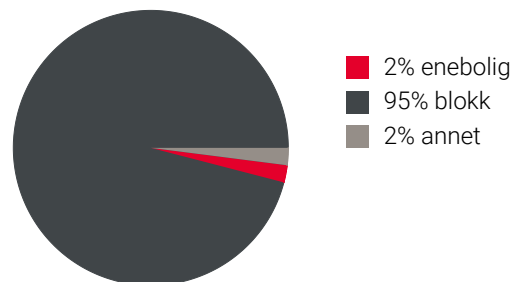
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 82/100

## Sport

-  Krohnengen skole 4 min   
Aktivitetshall 0.3 km
-  Rothaugen skole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  MOVA Sandviken 4 min 
-  Norrønahallen 4 min 

## Boligmasse



«Sentralt, men med koselig bebyggelse. I byen, men ikke i kjernen. Kort vei til alt, godt utvalg i nærbutikker. Estetisk tilfredsstillende.»

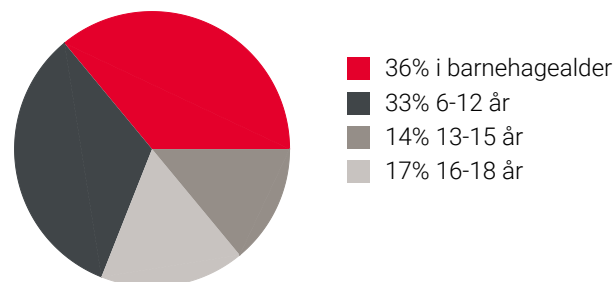
Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester

-  Galleriet 13 min 
-  Sandviken apotek 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

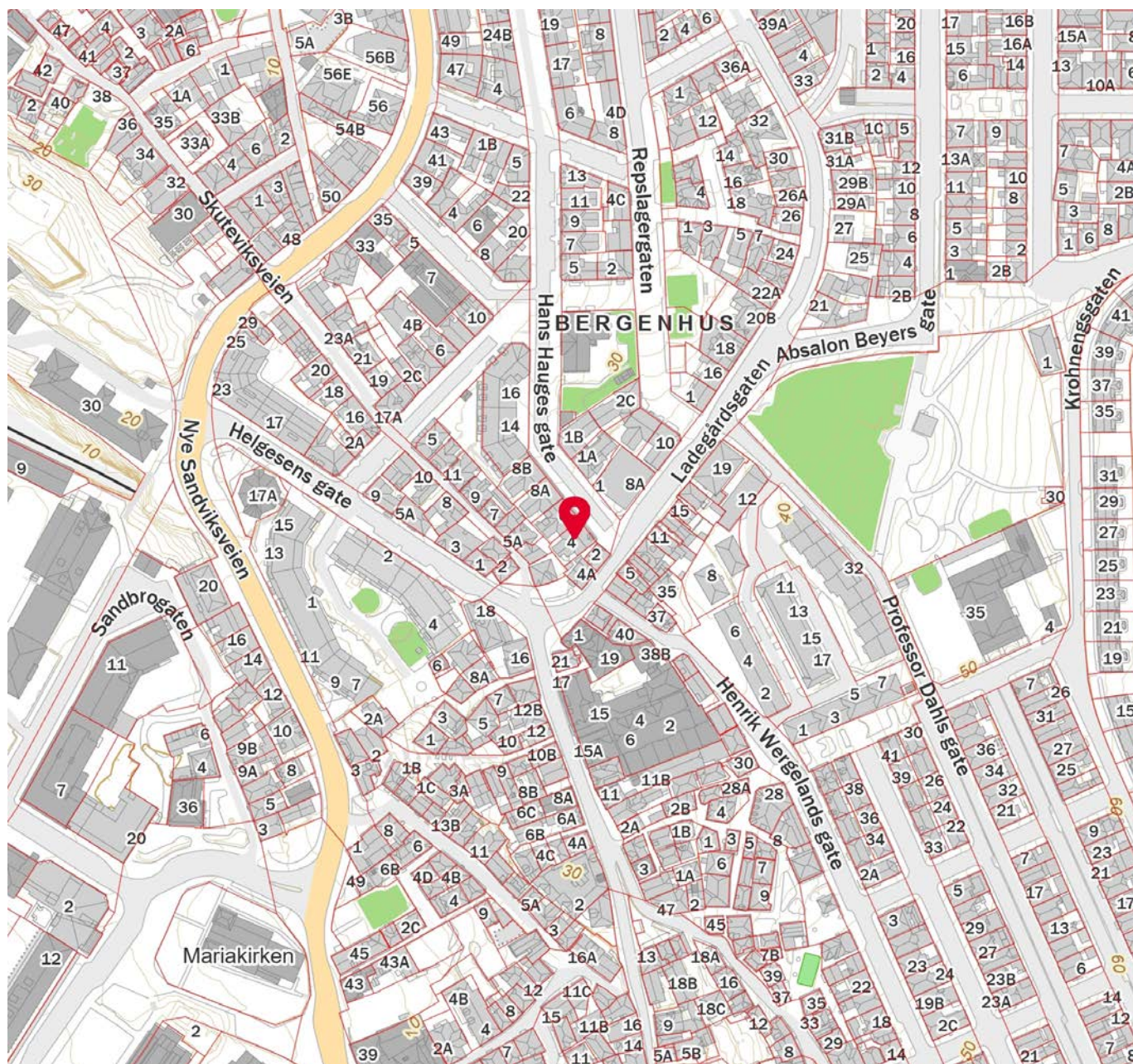
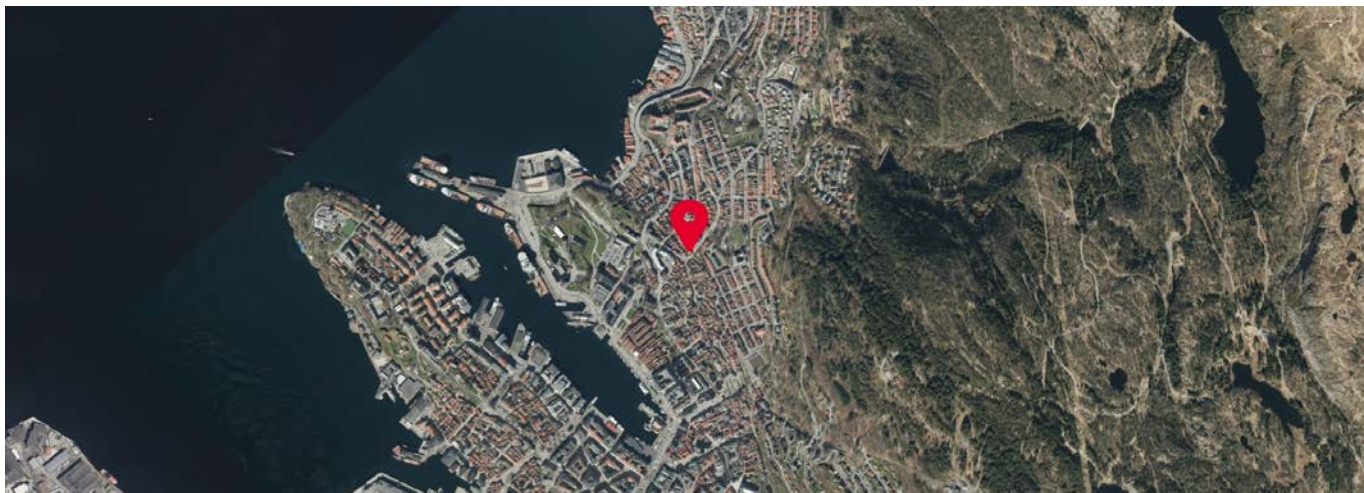


0% 64%

-  Ladegården/Skuteviken
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 15% | 33%   |
| Ikke gift     | 75% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



# VEDTEKTER

for

## SAMEIET HANS HAUGES GATE 4

### § 1. Sameiets formål

Formålet til sameiet Hans Hauges gate 4 (heretter kalt sameiet) er å ivareta sameiernes felles oppgaver og forpliktelser til vedlikehold og drift av eiendommen Hans Hauges gate 4.

### § 2. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste besluttsende organ. Medlemmer av sameiermøtet er eierne av sameiets 9 eierseksjoner. Eier to eller flere en eierseksjon sammen har de likevel bare en stemme på sameiermøtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Vanlige saker vedrørende sameiets drift, avgjøres med alminnelig flertall. Saker av vesentlig betydning, herunder saker som gjelder fornyelse og påkostninger av betydelig økonomisk belastning for sameiet, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Det samme gjelder endring av sameiets vedtekter.

En seksjonseier kan la seg representere gjennom en fullmektig med skriftlig fullmakt. Det er ingen begrensning for hvor mange eierseksjoner en fullmektig kan representere.

### § 3. Ordinært sameiermøte (årsmøte)

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. For å sikre tilstrekkelig tid for den enkelte sameier å fremme eventuelle skriftlige forslag til årsmøtet må styret varsle om planlagt årsmøte senest 60 dager innen tidspunkt for årsmøte. Saker som en enkelt sameier ønsker behandlet på årsmøtet må være styret skriftlig i hende senest 21 dager før årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted samt dagsorden for møtet. Med innkallingen skal alltid følge styrets årsberetning med revidert årsregnskap, forslag til budsjett samt eventuell øvrige saker som ønskes behandlet av årsmøtet.

På årsmøtet skal følgende punkt alltid behandles:

1. Møtets innkalling
2. Stemmeberettigede representanter
3. Valg av møtereferent
4. Årsberetning for siste virksomhetsår fra styret
5. Revidert årsregnskap for siste virksomhetsår
6. Fastsettelse av styrehonorar for siste virksomhetsår
7. Fastsettelse av felles plikter for kommende virksomhetsår
8. Saker meldt av styret eller enkelt sameier for behandling på årsmøtet
9. Fastsettelse av budsjett for kommende virksomhetsår
10. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlem (se § 5)
11. Valg av revisor (se § 9)

### § 4. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling skal inneholde tid og sted for møtet, samt hvilke saker som skal behandles.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

#### **§ 5. Styrets sammensetning**

Sameiets styre skal bestå av 1 leder og 2 medlemmer samt 1 varamedlem. Styret velges med alminnelig flertall for perioden fram til neste ordinære sameiermøte (årsmøte).

Trer et av styremedlemmene ut av sameiet, trer varamedlemmet inn i dets sted i styret for resten av perioden. Trer styreleder eller 2 av styrets medlemmer ut av sameiet, skal styret kalle inn til ekstraordinært sameiermøte for valg av ny styreleder og/eller suppleringsvalg til styret.

#### **§ 6. Styrets funksjon og kompetanse**

Styret skal lede den daglige drift av sameiet og har kompetanse til å fatte vedtak om saker som hører inn under dette. Saker av uvanlig art eller stor betydning må behandles av sameiermøtet. 2 styremedlemmer i forening forplikter sameiet utad.

#### **§ 7. Sameiets utgifter**

Den enkelte seksjonseier betaler sin forholdsmessige andel av sameiets utgifter etter størrelsen på sameierbrøken. Hver seksjonseier er forpliktet til å betale en sum fastsatt av sameiermøtet til dekning av sin andel av sameiets utgifter. Pengene forskuddsbetales i månedlige avdrag til forretningsfører senest den 1. i hver måned.

#### **§ 8. Forretningsfører**

Sameiermøtet har kompetanse å velge hvem som skal være forretningsfører.

#### **§ 9. Revisjon**

Sameiets regnskap og virksomhet skal revideres og framlegges av intern revisor som årlig velges av ordinært sameiermøte (årsmøte). Intern revisor kan ikke være medlem av sameiets styre.

#### **§ 10. Informasjonsplikt ved overdragelse, utleie/utlån og lengre fravær**

Enhver kan fritt overdra eller leie ut eierseksjon. Ved overdragelse av eierseksjon følger rettigheter og plikter i forhold til sameiet. Ved utleie beholder eieren av eierseksjonen sine rettigheter og plikter. Overdragelse, utleie/utlån eller lengre fravær over en måned skal meldes skriftlig til styret før overdragelsen eier sted, utleien/utlånet eller fraværet begynner.

Seksjonseier skal alltid skriftlig melde endringer i egne og/eller leietakers/beboers kontaktopplysninger til styret.

#### **§ 11. Dyrehold**

Beboere som ønsker dyrehold må søke styret om tillatelse. Søknaden til styret skal gjøres av respektive seksjonseier.

# HUSORDENSREGLER

for

## SAMEIET HANS HAUGES GATE 4

### Alminnelige ordensregler

Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden. Generelt skal det være ro senest kl. 23.00.

Gatedører, interne kjellerdører og dør til bakgård skal alltid være stengt og låst.

Fellesarealene skal holdes ryddige og skal ikke være en varig lagringsplass, dette er spesielt viktig med hensyn på rømningsveier og brannfare.

### Fellesplikter

I vårt sameie har vi noen fellesplikter som jevnlig må utføres:

1. Hver eierseksjon har sin uke hvor en er ansvarlig for utførelse av felles plikter. Uken går på rundgang i følge liste (som henger på oppslagstavlen ved inngangsdøren).
2. I løpet av uken skal trappehuset kostes og vaskes med våt klut.
3. Plastavfall skal tømmes den siste uken hver måned. Sekkene med plastavfall skal plasseres ved oppsamlingspunkt for papiravfall vis-à-vis 7/11. Seksjonseier/beboer som har ansvarsuke den siste uken i hver måned har ansvaret for å gjøre dette.
4. Boss fra inngangsparti, blomsterbed og fortau fjernes.
5. Bosspannene i midtgangen mellom Hans Hauges gate 4 og 2 merket HH4 bringes fram for tømning tidlig om morgenen og settes tilbake etter tømning hver tirsdag som er bosstømmingsdag for sameiet.
6. Snø måkes fra trapp og fortau og sand strøs på is og hardt pakket snø.
7. Listen som er oppsatt på oppslagstavlen ved inngangsdøren skal signeres og dateres etter utført arbeide. (Dersom listen ikke signeres/ dateres ved tidspunktet for utførelse betraktes plikten som ikke utført og seksjonseier må betale godtgjørelse til sameiet).
8. Seksjonseier skal også delta på dugnad når disse blir avholdt.

### Misligholdelse av fellesplikter

Dersom en eierseksjon ikke har anledning til å utføre sine plikter en uke så må en prøve å få byttet fellesplikter med en av de andre eierseksjonene. Hvis dette ikke lykkes må eierseksjonen melde fra til et av medlemmene i sameiets styre om at en ikke kan utføre sine plikter, samt betale en godtgjørelse på 400 kroner til sameiet.

En eierseksjon som ikke utfører hele eller deler av sine plikter en uke og unnlater å melde fra om dette til et av medlemmene i sameiets styrelse må betale en godtgjørelse på 600 kroner til sameiet.

Hvis en eierseksjon ikke deltar i sameiets dugnad må eierseksjonen betale en godtgjørelse på 500 kroner til sameiet.

### **Revisjon**

Disse ordensregler skal gjennomgås/oppdateres hvert år og godkjennes av sameiets årsmøte. Seksjonseier skal sørge for at eventuell leietaker blir gjort kjent med disse reglene.

*Sist vedtatt av sameiermøte 6. mai 2014.*

## LIKVIDITETSBUDSJETT

2025

Sameiet Hans Hauges gate 4

### INNBETALINGER

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Leieinntekter            | 210 744        |
| Andre inntekter          | 7 000          |
| Debitorer                | 5 181          |
| <b>Sum innbetalinger</b> | <b>222 925</b> |

### UTBETALINGER

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Vedlikehold                                    | 25 000         |
| Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.) | 500            |
| Styrehonorar                                   | 3 600          |
| Strøm                                          | 8 000          |
| Renhold                                        | 0              |
| Kabel-TV/bredbånd                              | 68 500         |
| Revisjon                                       | 0              |
| Regnskaps- og forretningsførsel                | 25 000         |
| Forsikring                                     | 60 000         |
| Kommunale avgifter                             | 0              |
| Andre kostnader                                | 8 000          |
| Lån (renter og avdrag)                         | 0              |
| Kreditorer                                     | 16 812         |
| <b>Sum utbetalinger</b>                        | <b>215 412</b> |

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2025        | 273 109        |
| Likviditetsendring                          | 7 513          |
| <b>Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2025</b> | <b>280 622</b> |

|                          |     |   |
|--------------------------|-----|---|
| Foreslått leieregulering | 0 % | 0 |
|--------------------------|-----|---|

24.01.2025

## Referat fra styremøte i sameiet Hans Hauges Gate 4

Dato: onsdag 5 mars

Tid: 1800-1900

Sted: HH4

Tilstede: Rebecca Raddlick, Arne Gustav Lian, Ida Eidnes og Britt Skjærvø (på telefon)

### 1. Velkommen og åpning av møte

Møtet ble åpnet, og agendaen ble gjennomgått. Hovedpunktene var budsjett, vedlikehold og andre saker relatert til bygningen.

### 2. Sak 1 – Vedlikehold

Status på vedlikehold:

- Generell tilstand på bygget er god.
- Taket er nylig inspisert, og ingen skader eller avblåste takstein er funnet.
- Avløp og takrenner fungerer som de skal.
- Takrenne ved søppelspann er stabilisert med steiner, men må følges opp.
- Ingen tegn til gnagere i kjelleren er oppdaget, men det har vært problemer tidligere.

Anbefales at beboere er oppmerksomme, spesielt i kjellerområdene.

Tiltak:

- Det mangler takplater i kjelleren etter reparasjon av lekkasje i en leilighet. Styret må avklare med huseier hva som er planen for dette.
- Det er mye søppel i kjelleren, inkludert møbler, papp og sykler. Forslag om at beboere må merke sykler de ønsker å beholde.
- Prisoverslag fra Smart miljøservice - søppelhenting: 990 inkl MVA pr kubikk. Styret godkjenner bestilling etter at beboere er varslet.
- Sprekk i fasaden mot Meny er observert. Styret vil innhente en vurdering fra fagfolk.
- Luftkvaliteten i kjelleren er dårlig. Styret ser på mulighet for å installere en større avfukter.
- Det er behov for småreparasjoner på maling i trapperommet. Styret forsøker å få tak i de opprinnelige fargekodene for enklere vedlikehold.

Belysning i fellesområder:

- Flere lamper fungerer ikke som de skal. Styret kontakter Knut Knudsen for ny justering eller vurdering av nye lamper.

Nytt kodelåssystem:

- Eksisterende kodelås vurderes montert på kjellerinngangen for økt sikkerhet. Styret bestiller ny befaring for montering.

### 3. Sak 2 – Budsjett og regnskap – Budsjettet ble gjennomgått

Konklusjon:

Sameiet driver solid og har en økonomisk buffer. Ingen store vedlikeholdsutgifter forventes, men eventuelle større tiltak (som vindusutskiftning) må vurderes med en form for andelsbetaling.

#### **4. Sak 3 – Årsmøte 2025**

- Årsmøtet planlegges i mai, som tidligere år.
- Rolf Langlo kontaktes for gjennomføring av møtet.

#### **5. Sak 4 – Diverse saker**

##### **Trappevask og søppelhåndtering:**

- Påminnelse til beboere om viktigheten av å følge opp vaskerutiner og sette ut søppelspann.
- Facebook-gruppen for sameiet brukes aktivt til å organisere vasking/bytte av vaskerutiner.
- Utdeling av påminnelseslapper i oppgangen for de som ikke følger opp rutinene.

##### **Plasthåndtering i kjelleren:**

- Styret avviker tidligere praksis med plastinnsamling i kjelleren, da dette ikke fungerer optimalt.

##### **Vårdugnad:**

- Planlegges før 17. mai og inkluderer:
- Flikking av maling i trapperommet.
- Vask av vinduer og postkasser.
- Kjøp og planting av blomster.
- Styret forsøker å skaffe fargekodene før dugnaden.

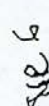
##### **Dør til søppelspannområde:**

- Døren har fått råteskader, men fungerer. Styret ser på midlertidig løsning med maling og eventuelt installasjon av en ny krok for lettere håndtering.

#### **6. Avslutning av møte**

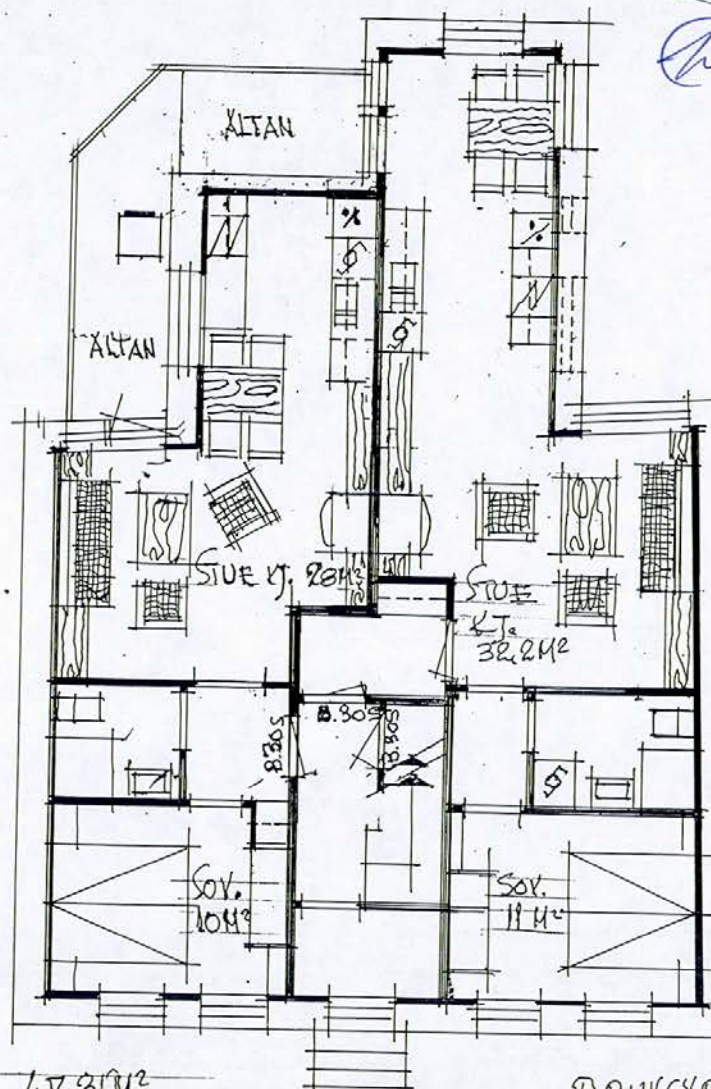
- Møtet ble avsluttet etter en effektiv gjennomgang av saker.
- Neste møte avtales ved behov.
- Årsmøtedato avklares med Rolf Langlo.

Referent: Arne Gustav Lien



KOMM.AVD. BYUTVIKLING  
Byggesaksavd.  
07 DES. 1989  
S.nr.: 891049

*P. Gjems*



BRUKSAREAL 47.3 M<sup>2</sup>  
NETTOAREAL 42.5 M<sup>2</sup>

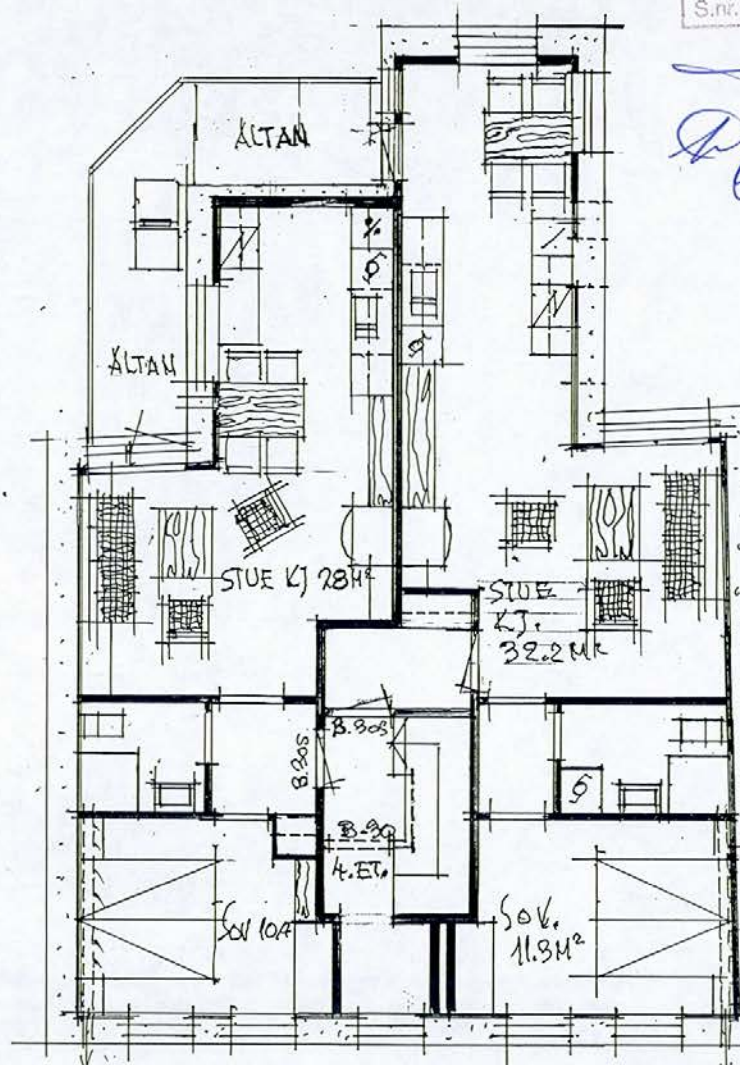
REV. 23.11.89  
BRUKSAREAL 55.2 M<sup>2</sup>  
NETTOAREAL 50.5 M<sup>2</sup>  
REV. 13.10.89

NR 1.02

B.O.B HANS HAUKESTAD REHAR  
PLAN AV F.E.T. ETTER R. 1:100  
TEGNET 5.8.89  
AV ARK OLIVIND HUST

KOMM.AVD. BYUTVIKLING  
Byggesaksavd.  
07 DES. 1989  
S.nr.: 891049

*Dejmer*



BRUKSAREAL 48M²  
NETTOAREAL 43.2M²

BRUKSAREAL 55.2M²  
NETTOA. 50.4

REV. 28.11.89

REV. 13.10.89

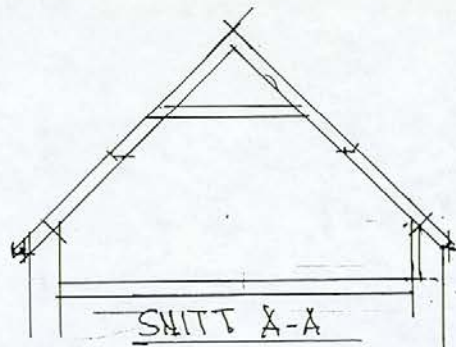
B.O.B HANS HAUGESGJÆREHAR.

PLAN AV 2.3.064. ETASJE 1:100

TEGNET 3.7.89

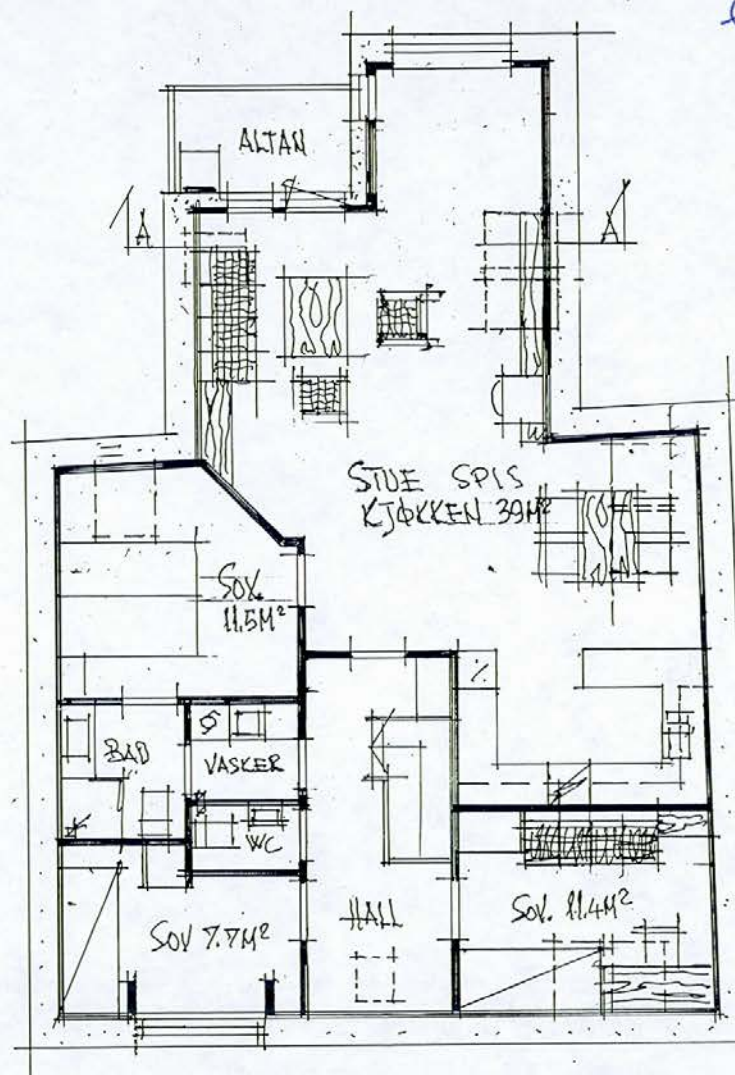
XV ARK. ØIVIND HOLST

NR 1.03B



KOMM.AVD. BYUTVIKLING  
Byggesaksavd.  
07 DES. 1989  
S.nr.: 891049

*[Handwritten signature]*



REV. 23.11.89

PLAN AV LOFT TOTALT AREAL 100,3M²

REV. 13.10.89

B.O.B. HANS HAUGSET. & REHAB.

PLAN AV LOFT 1:100

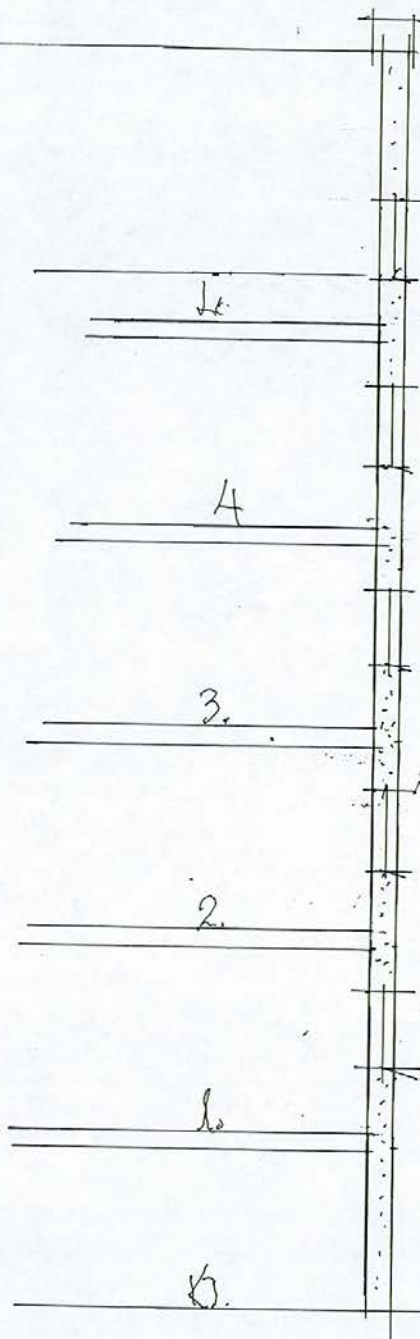
NR. 1043

TEKNET 8.8.89

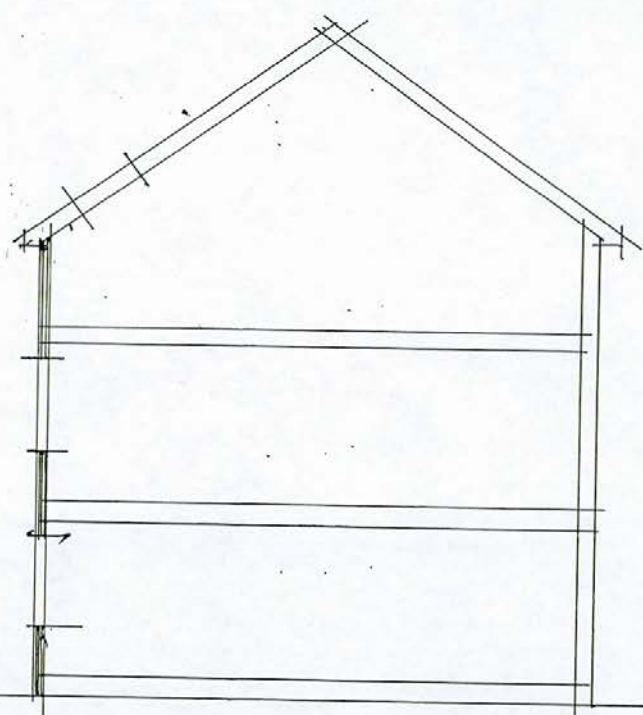
AV ARK. OLIVIND HOLST

KOMM.AVD. BYUTVIKLING  
Byggesaksavd.  
07 DES. 1989  
S.nr.: 891049

*[Handwritten signature]*



HANS HAUGESGT. 4



SKUTEVIKSVEI 1

NÆRMESTE HJØRNE

Rev 3.12.89

B.O.B. HANS HAUGESGT. 4. REHABILITERING

SNITT MED BYGNINGTØRAN

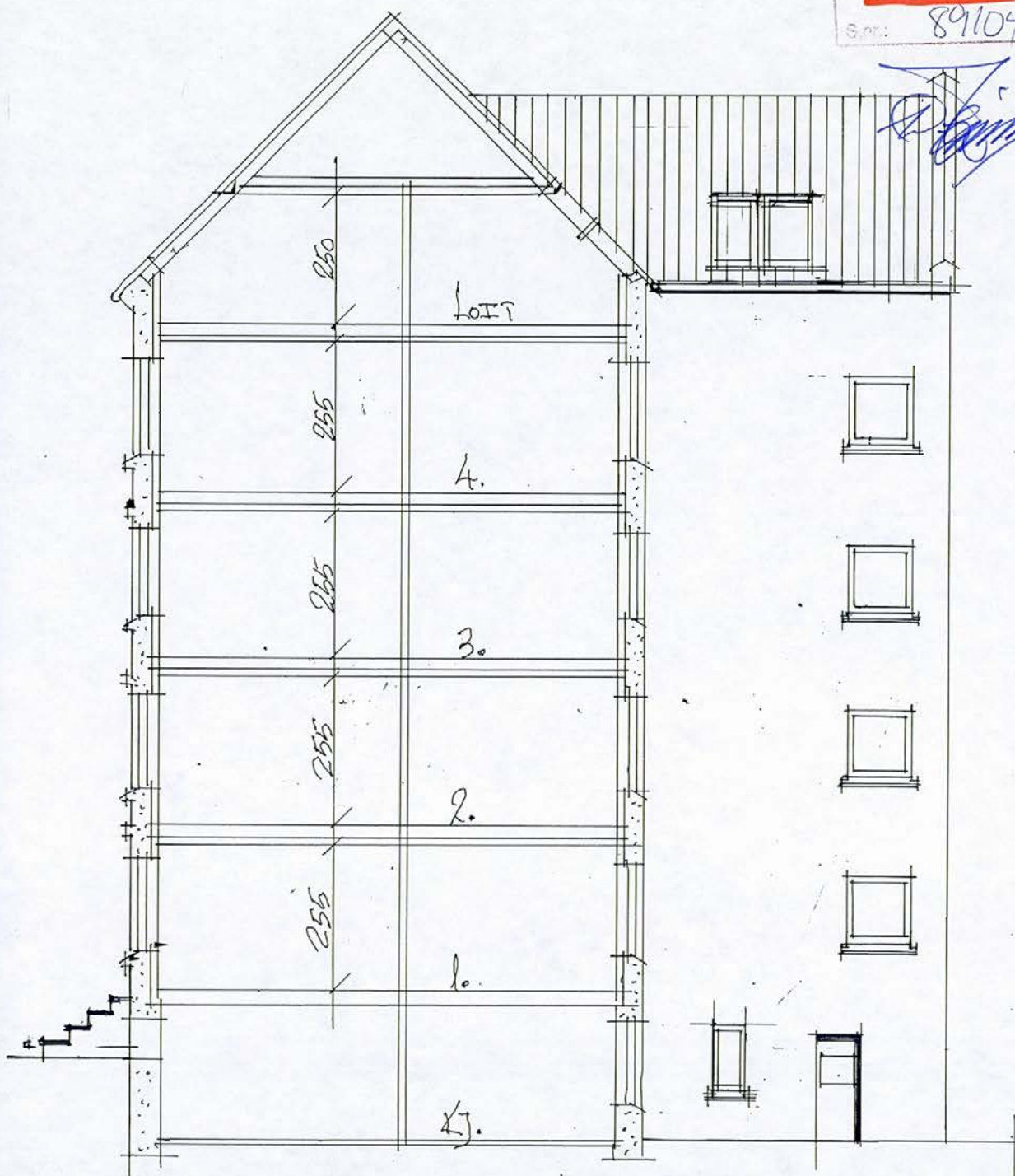
18.00

TEGNET 14.8.89 AV LEE. ØIVIND-HOLST

NR 1.06

KOMM.AVD. BYUTVIKLING  
Byggesaksavd.  
07 DES. 1989  
S.nr: 891049

*[Handwritten signature]*



B.O.B. HANS HAUGESGT 4 REV. 28.11.89  
REHAB.

SNITT- FASADE MOT NORD ETTER 1:50

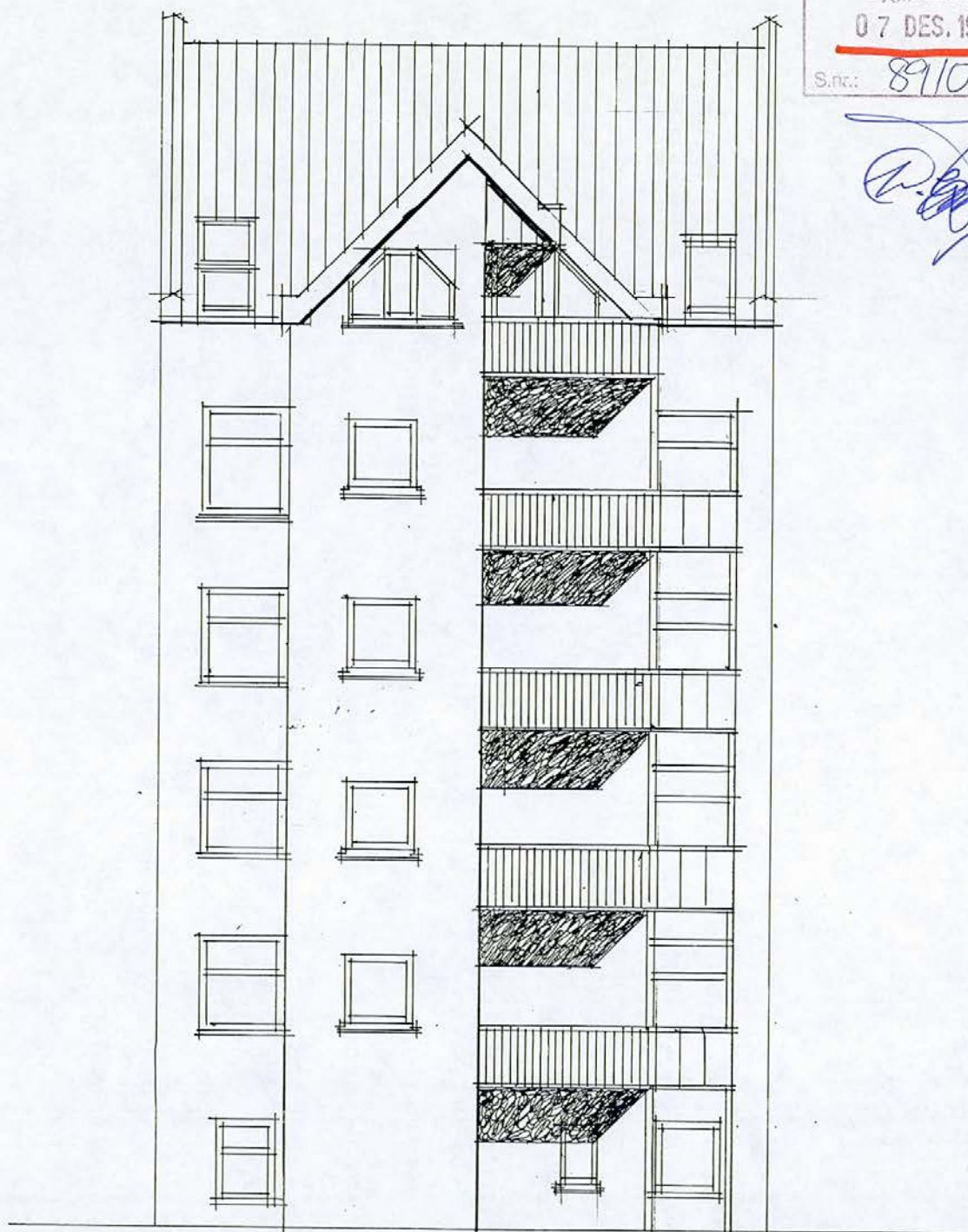
TEGNET 10.8. 1989

AV ARK. SIVIND HOLST

NR 1.05 B

KOMM.AVD. BYUTVIKLING  
Byggesaksavd.  
07 DES. 1989  
S.nr.: 891049

*P. Bjørn*



B.O.B. HANS HAUGESGT4 REHAB.

FASADE MOT VEST ETTER 1:100

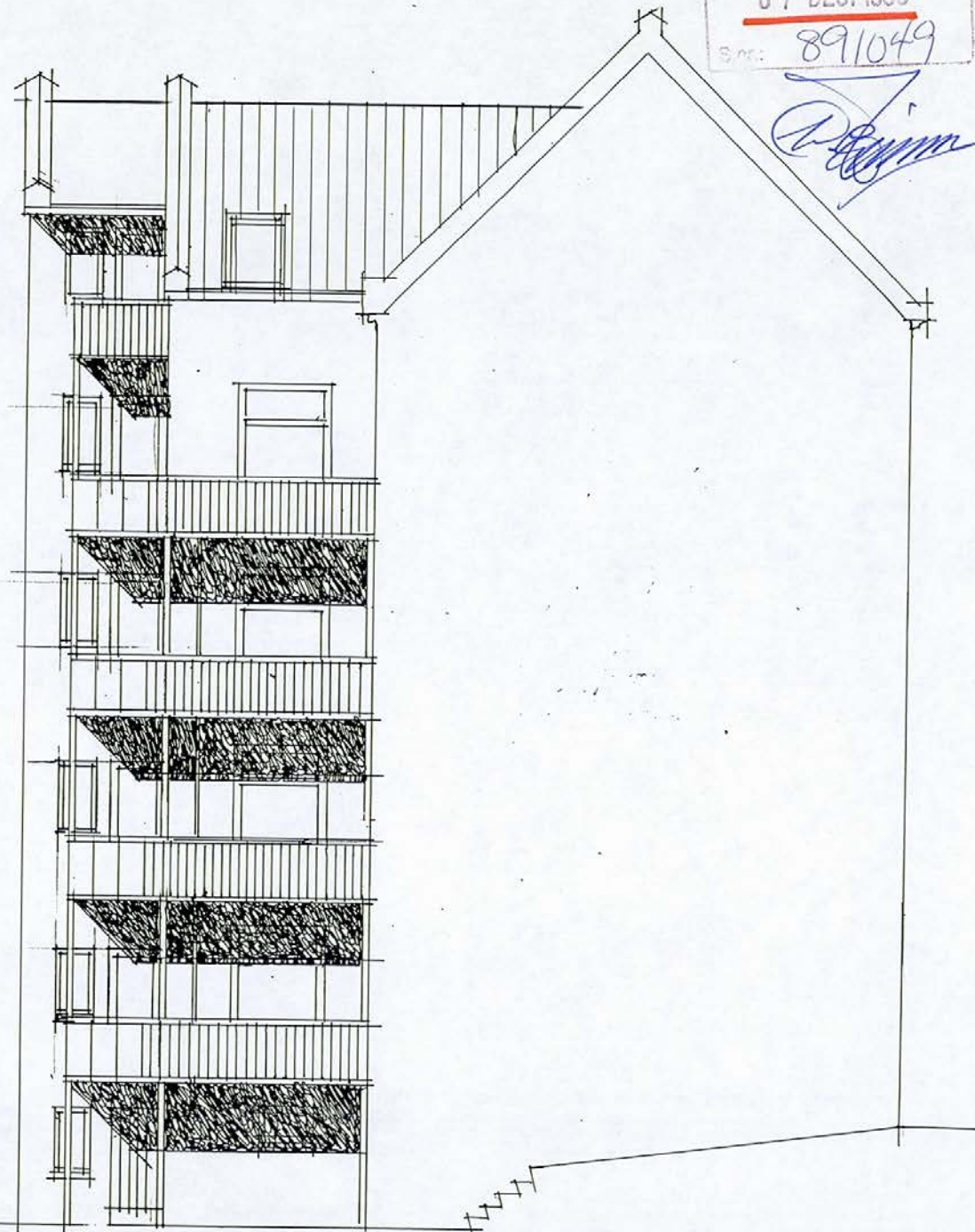
TEGNET 23.11.89

AV. ÅRK. ØIVIND HOLST

NR. 107 B

KOMM.AVD. BYUTVIKLING  
Byggesaksavd.  
07 DES. 1989  
Snr: 891049

*[Signature]*



FASADE MOT SYD

B.O.B. HANS HAUGESGT. 4 PERAB.  
FASADE MOT SYD ETTER 1:100

NR 1088

TEGNET 23.11.89  
AV ARK. GIVIND HOLST



KOMM.AVD. BYUTVIKLING  
Byggesaksavd.

07 DES. 1989

891049

*[Signature]*

ETTER RENAB.

NR 1.09 3

B.O.B. HANS HAUGESGT. 4 RENAB.

FASADE MOT HANS HAUGESGT. 1000

TEGNET 10.8.89

AV ARK ØIVIND HOLST



BYGNINGSSJEFENS KONTOR  
BYGNINGSINSPEKTØREN

kopi

Løpe nr. ....

## Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 4 Hans Hauges gt.  
at det av herr H. Reigstad v/ark. Tønjum under 25/2 194 5 anmeldte  
arbeide er lovlig, såvidt angår oppførelse av en takark.

Bygningssjefen i Bergen den 13. desember 194 6

Gebyr til bykassen kr. 4,00  
betalt

Bygningssjefens kontor den .....  
for bygningssjefen

Bygningsinspektøren  
Nordre Distrikt



# BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

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

Herr Aksel Ludvigsen,  
Hans Hauges gate 4,  
5000 BERGEN

Bergen, den 24.1.1980

ARKIV nr. 503.1  
AAa/GS

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.

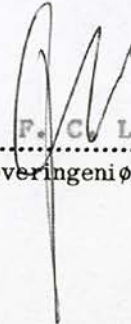
Byggeplass HANS HAUGES GATE 4 G./nr./ B./nr./  
Arbeidets art Vindusendring  
Bygningens art Bolighus  
Byggherre Aksel Ludvigsen  
Anmelder " "  
Ansvarshavende " "  
Søknad om byggetillatelse datert 13.10.1978.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

  
F. C. Lund  
overingeniør

Arvid Aasheim  
bygningskontrollør

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



BERGEN KOMMUNE  
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING  
BYGGESAKSAVDELINGEN

B.O.B.  
POSTBOKS 1990  
5024 BERGEN

Arkiv 5210  
Deres søknad av 17.08.89 Vår ref. Snr 891049 Bergen, den 26.11.1990  
JK/gt.

M I D L E R T I D I G   B R U K S T I L L A T E L S E  
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| Byggeplass: HANS HAUGESGATE 4 | Eiendom: 1-0167-0666      |
| Byggherre : B.O.B.            | Adr.: POSTBOKS 1990       |
| Ansvarsh. : HAUKÅS JONAS      | Adr.:                     |
| Arbeidets art: REHABILITERING | Bygningens art: BOLIGBYGG |

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 21.08.89  
Byggetillatelse gitt.....: 19.02.90

Arbeid som gjenstår :

1. Vi viser til referat fra befaring den 09.11.90.

Det taes forbehold om å komme tilbake med nye krav etter byggeforskriftene før ferdigattest gies.

Ovennevnte arbeid må være utført innen 1-en mnd. slik at ferdigattest kan gis.

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for byggesakssjefen

*Jostein Knudsen*

Jostein Knudsen  
bygn.kontrollør

Doknr: 40049 Tinglyst: 16.11.1989 Emb. 106  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMBegjæring om tinglysing  
av oppdeling i eierseksjonerBegjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.Kjell Aga  
ADVOKAT M.N.A

Dokumentet returneres til:

|                                                             |         |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Navn                                                        | Adresse | Telefon |
| BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG, Strandgaten 232, 5024 BERGEN |         |         |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------|
| 1. Eiendom                                                              | Gnr.<br>167                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bnr.<br>666 | Fnr.<br>BERGEN, - HANS HAUGESGT. 4 |
| 2. Hjemmels-<br>haver                                                   | Navn<br>BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG<br>Fødselsnummer<br>40049                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                    |
| 3. Begjæring                                                            | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7)<br>slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                                    |
| 4. Egen-<br>erklæring<br>om oppfyllelse<br>av lovens krav<br>(§ 7 i.f.) | <p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens areal<br/>eller<br/><input type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>- jfr. kopi av brev datert 20.09.89 - B.KOMM.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p> |             |                                    |
| 5. Tegninger<br>m. v.                                                   | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeiler, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                                    |

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

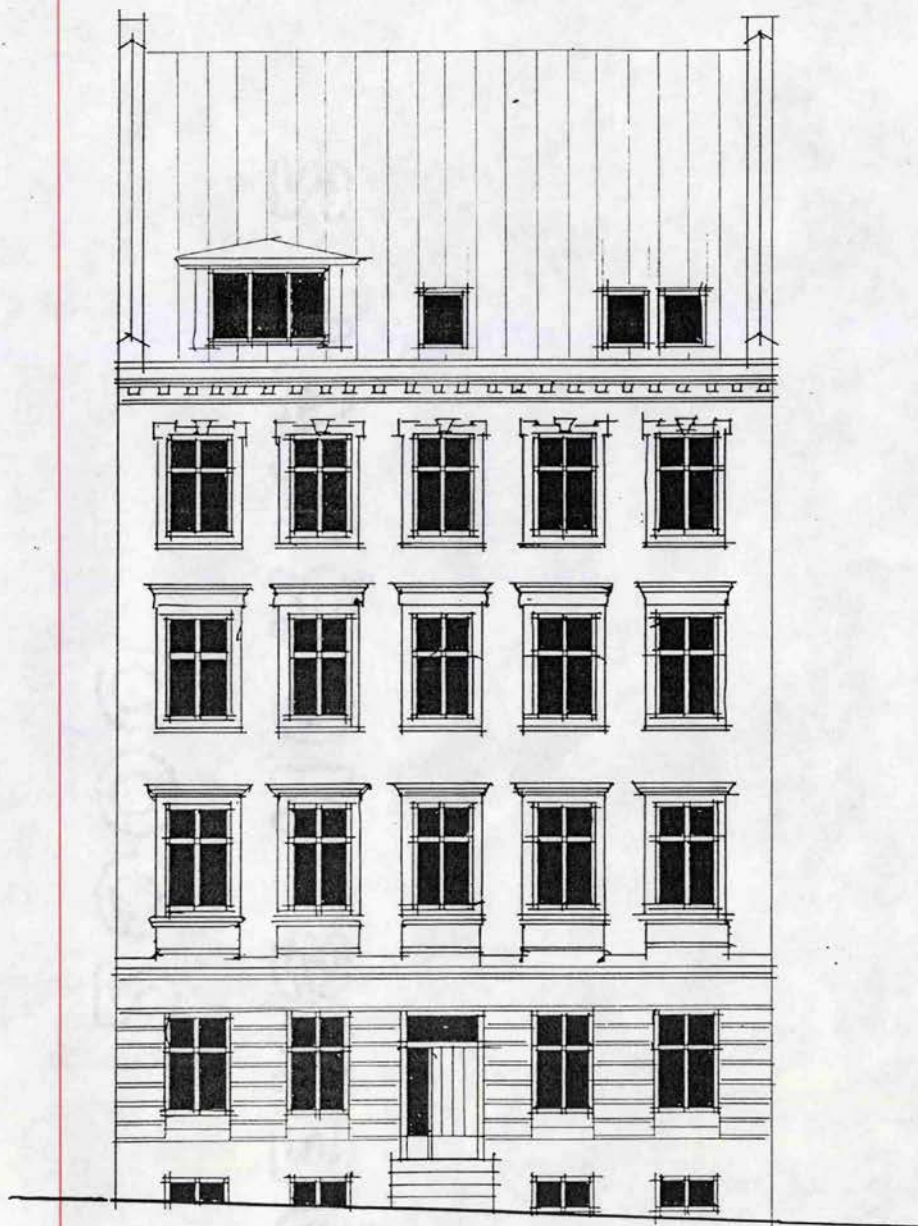
Nr.3034 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo 11-83



6.1. Oppdelingsliste

| Snr.                                                                                                                                                                                                                                                                     | Formål | Brøk med nevner =                                                  | Snr.                              | Formål | Brøk med nevner = |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|-------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2      | 3                                                                  | 1                                 | 2      | 3                 |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                        | B      | 42/474                                                             | 21                                |        |                   |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                        | B      | 50/474                                                             | 22                                |        |                   |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                        | B      | 43/474                                                             | 23                                |        |                   |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                        | B      | 51/474                                                             | 24                                |        |                   |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                        | B      | 43/474                                                             | 25                                |        |                   |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                        | B      | 51/474                                                             | 26                                |        |                   |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                        | B      | 43/474                                                             | 27                                |        |                   |
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                        | B      | 51/474                                                             | 28                                |        |                   |
| 9                                                                                                                                                                                                                                                                        | B      | 100/474                                                            | 29                                |        |                   |
| 10                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                    | 30                                |        |                   |
| 11                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                    | 31                                |        |                   |
| 12                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                    | 32                                |        |                   |
| 13                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                    | 33                                |        |                   |
| 14                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                    | 34                                |        |                   |
| 15                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                    | 35                                |        |                   |
| 16                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                    | 36                                |        |                   |
| 17                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                    | 37                                |        |                   |
| 18                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                    | 38                                |        |                   |
| 19                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                    | 39                                |        |                   |
| 20                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |                                                                    | 40                                |        |                   |
| Sum teller skal stemme med nevner                                                                                                                                                                                                                                        |        | 474/474                                                            | Sum teller skal stemme med nevner |        |                   |
| Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler<br>Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. |        |                                                                    |                                   |        |                   |
| 7. Supplerende tekst                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                    |                                   |        |                   |
| Dato<br>03.11.89.                                                                                                                                                                                                                                                        |        | Hjemmelshaver(ne)s underskrift<br>John F. I. Huns. Henrik Fongtson |                                   |        |                   |
| Sted<br>Beyen                                                                                                                                                                                                                                                            |        |                                                                    |                                   |        |                   |

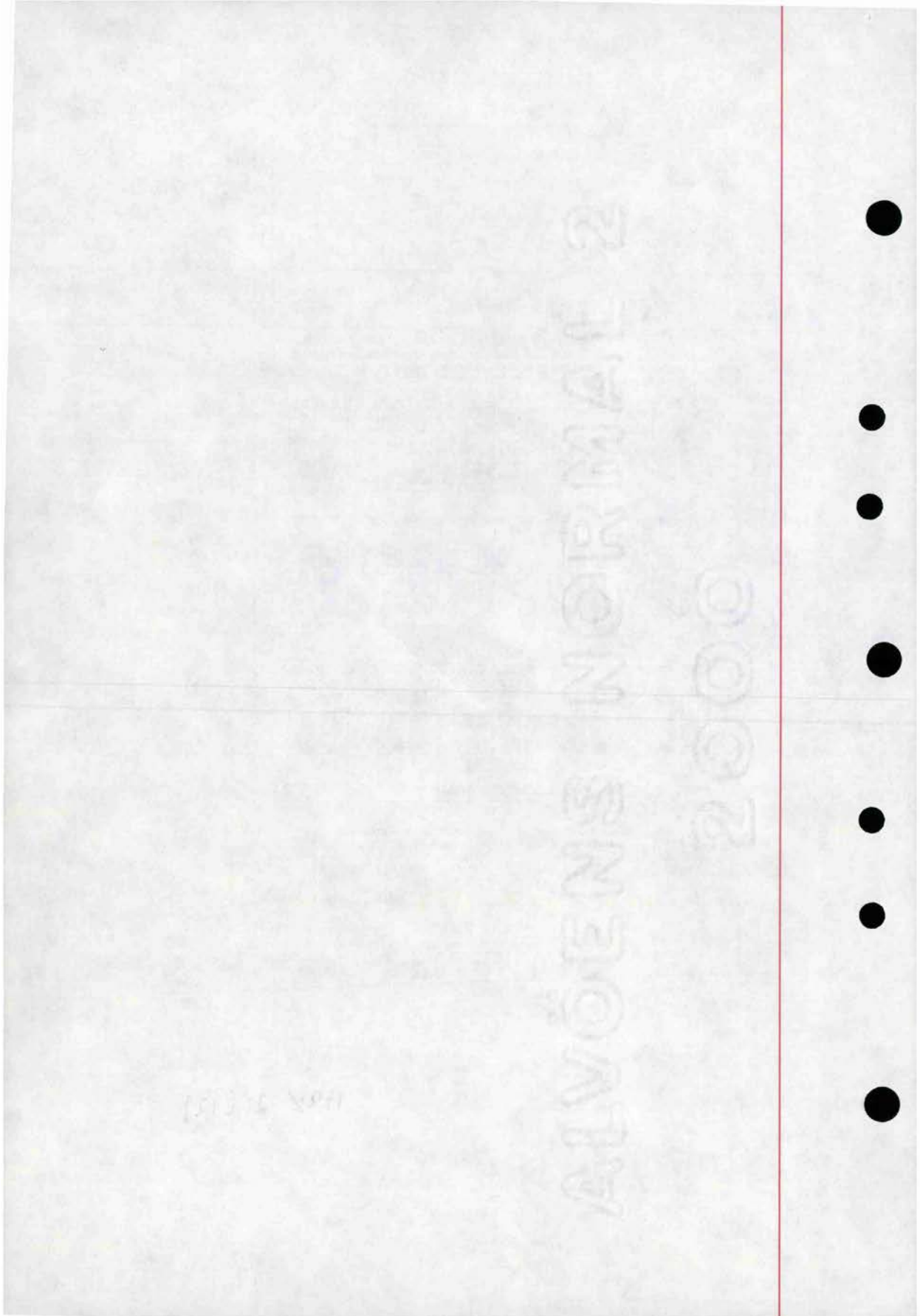
Tinglysingsstempel

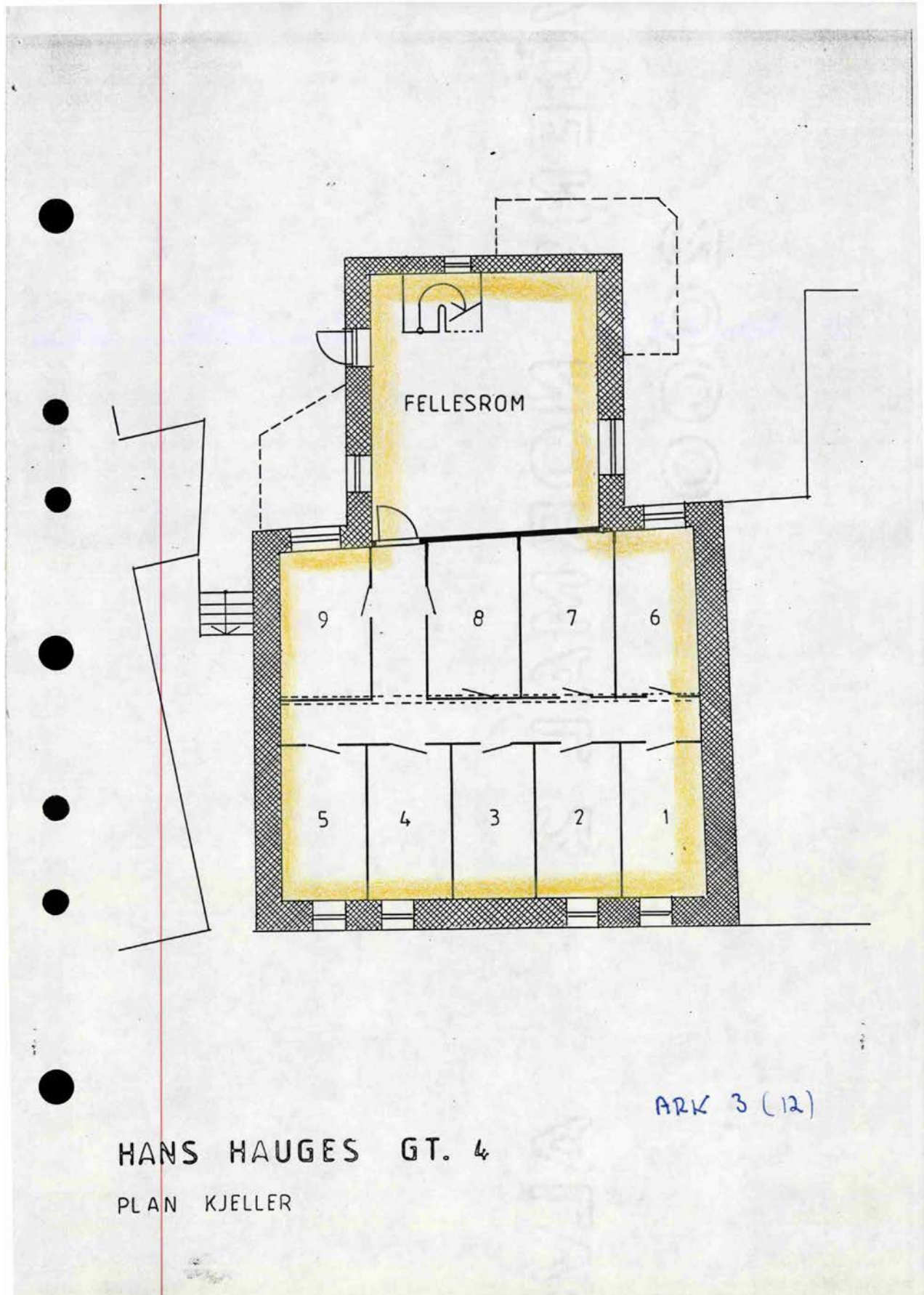


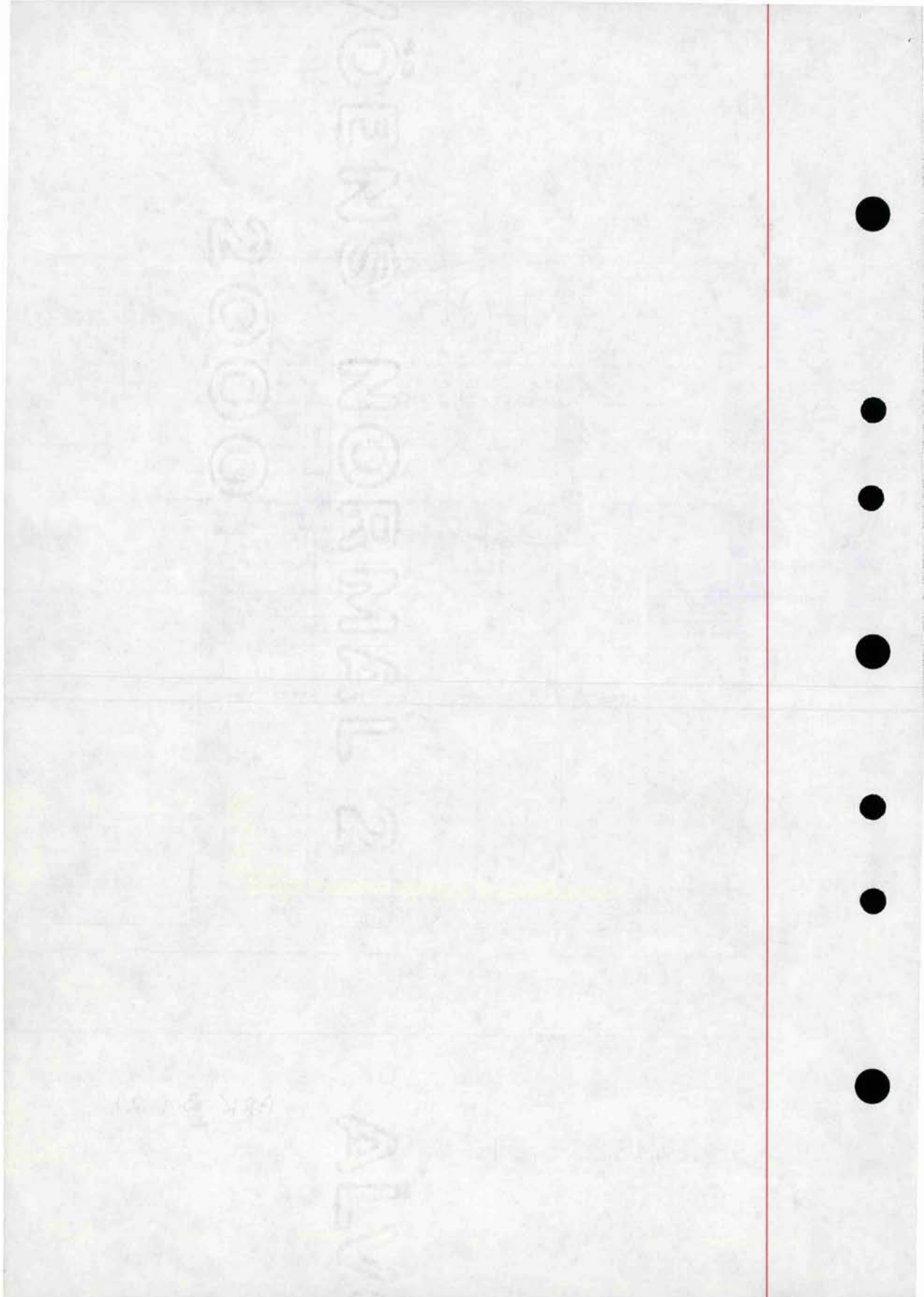
ARK 2 (12)

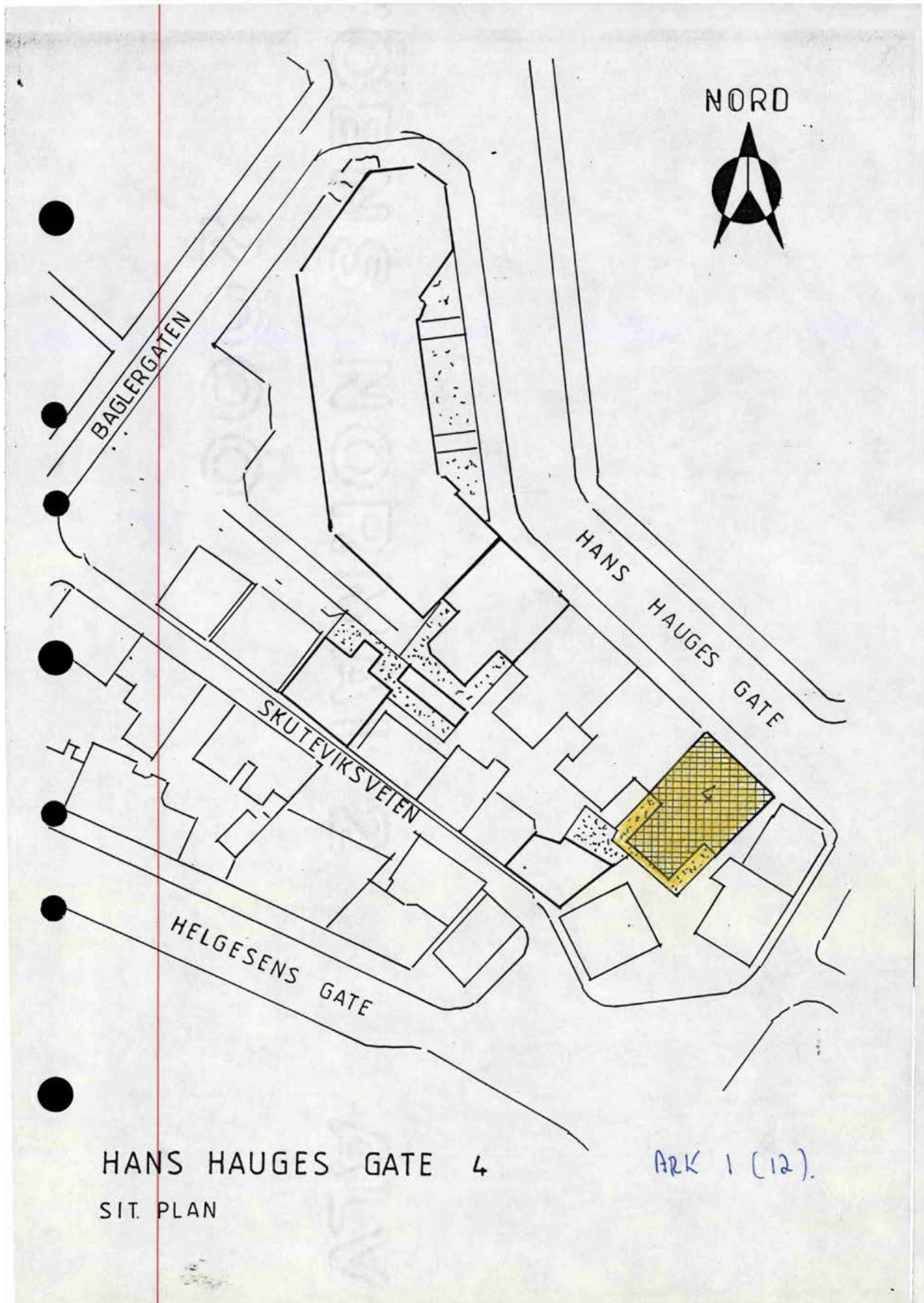
HANS HAUGES GT. 4

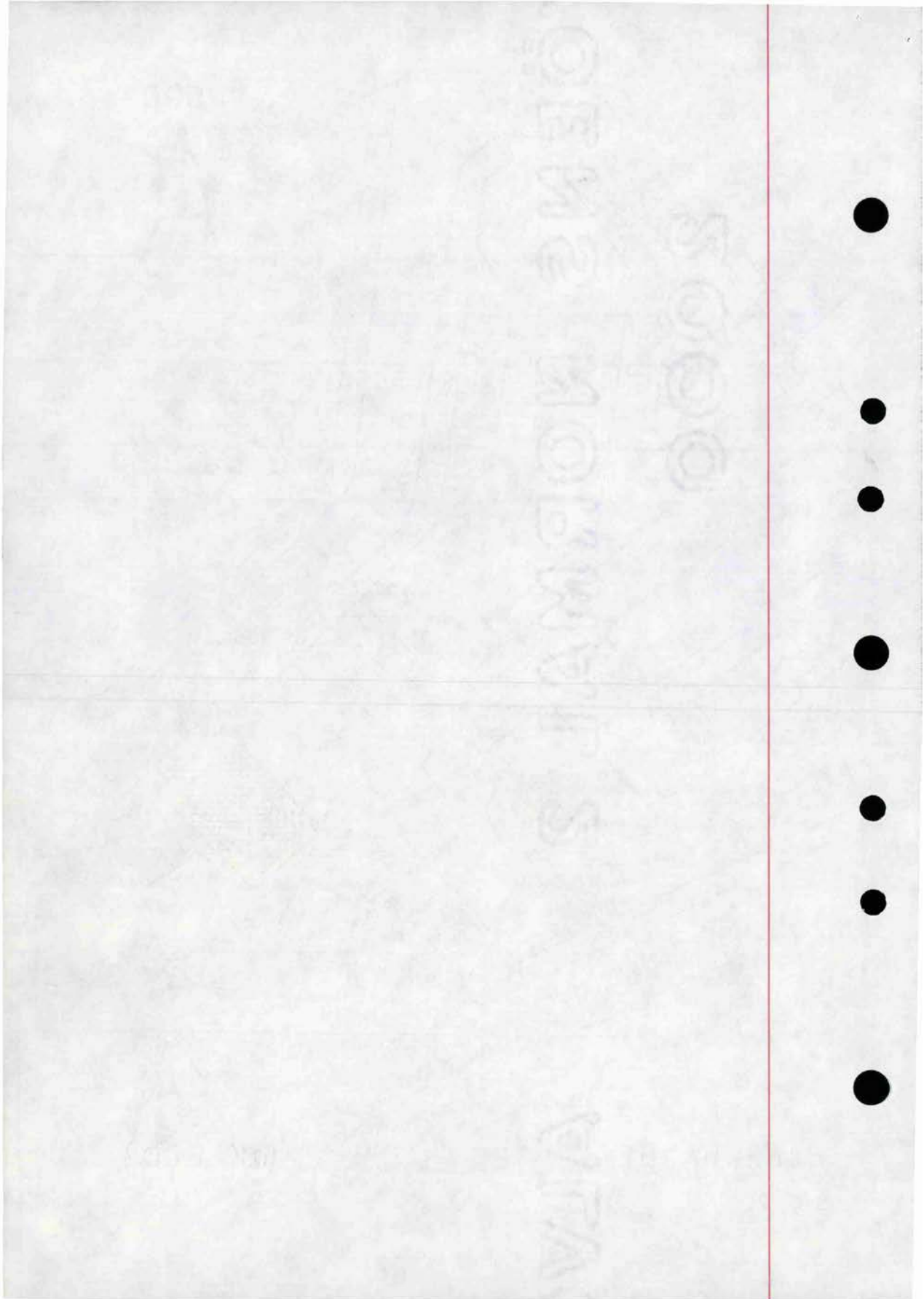
OPPRISS







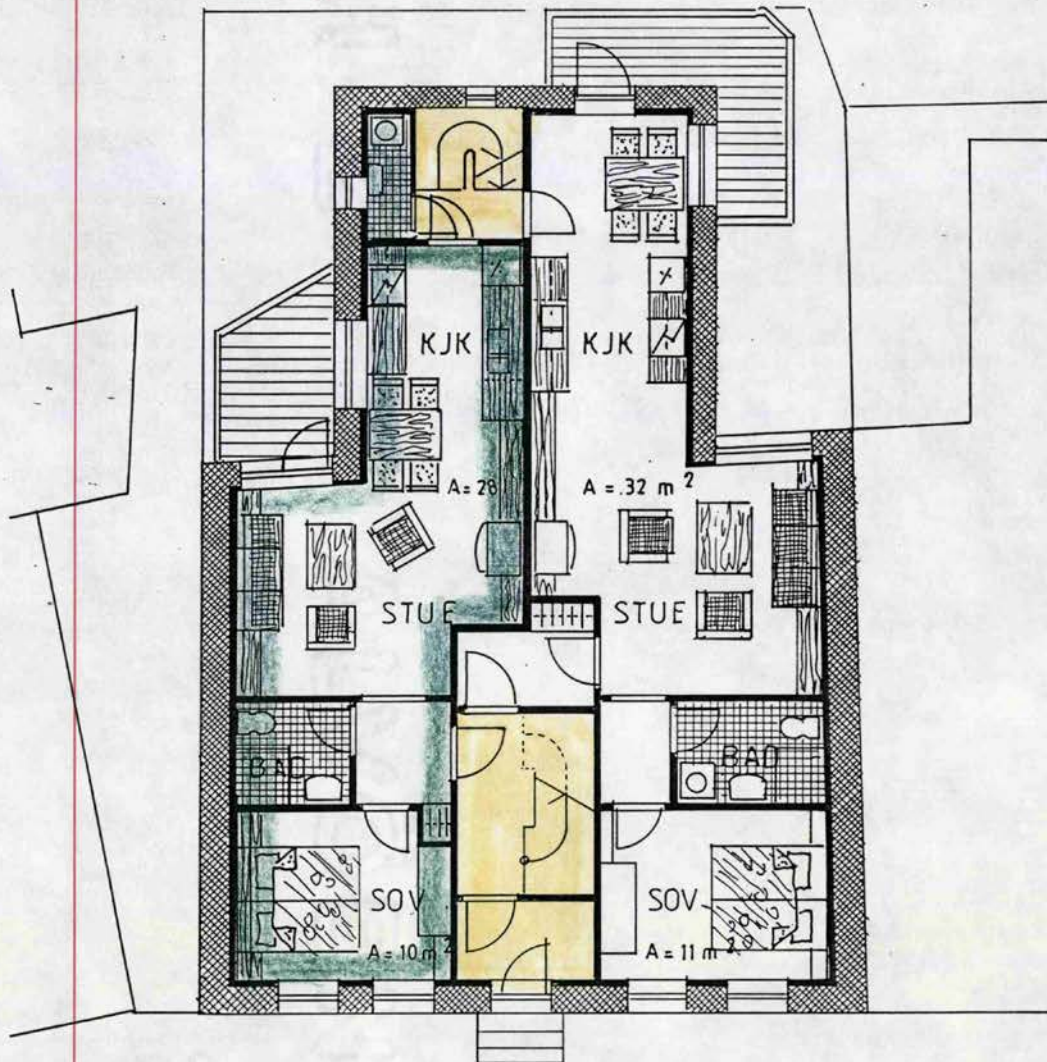




LEILIGH. TYPE A1  
BOLIGAREAL ca 42,5 m<sup>2</sup>

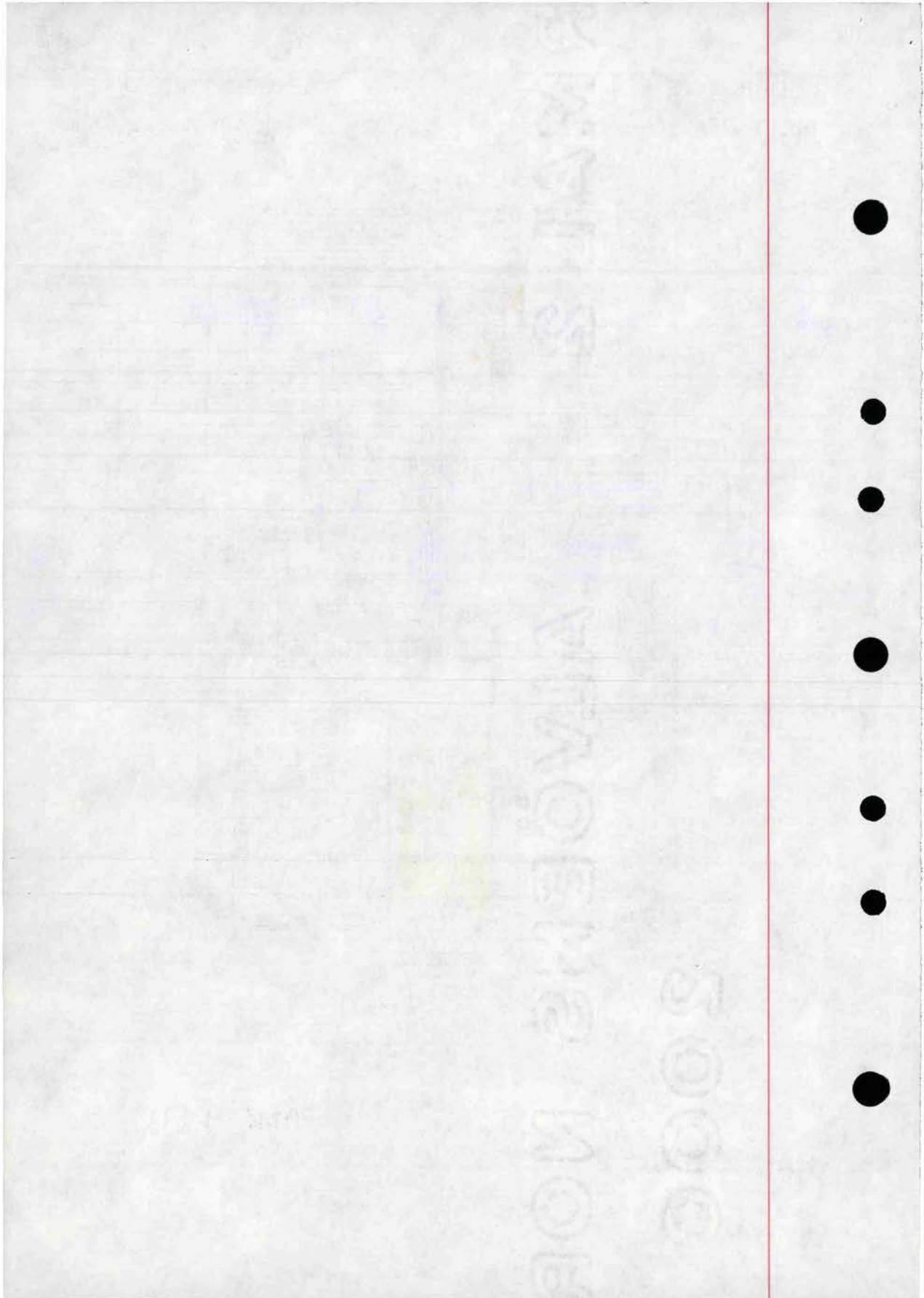
LEILIGH. TYPE B1  
BOLIGAREAL ca 50,5 m<sup>2</sup>

SEKSJON NR 1



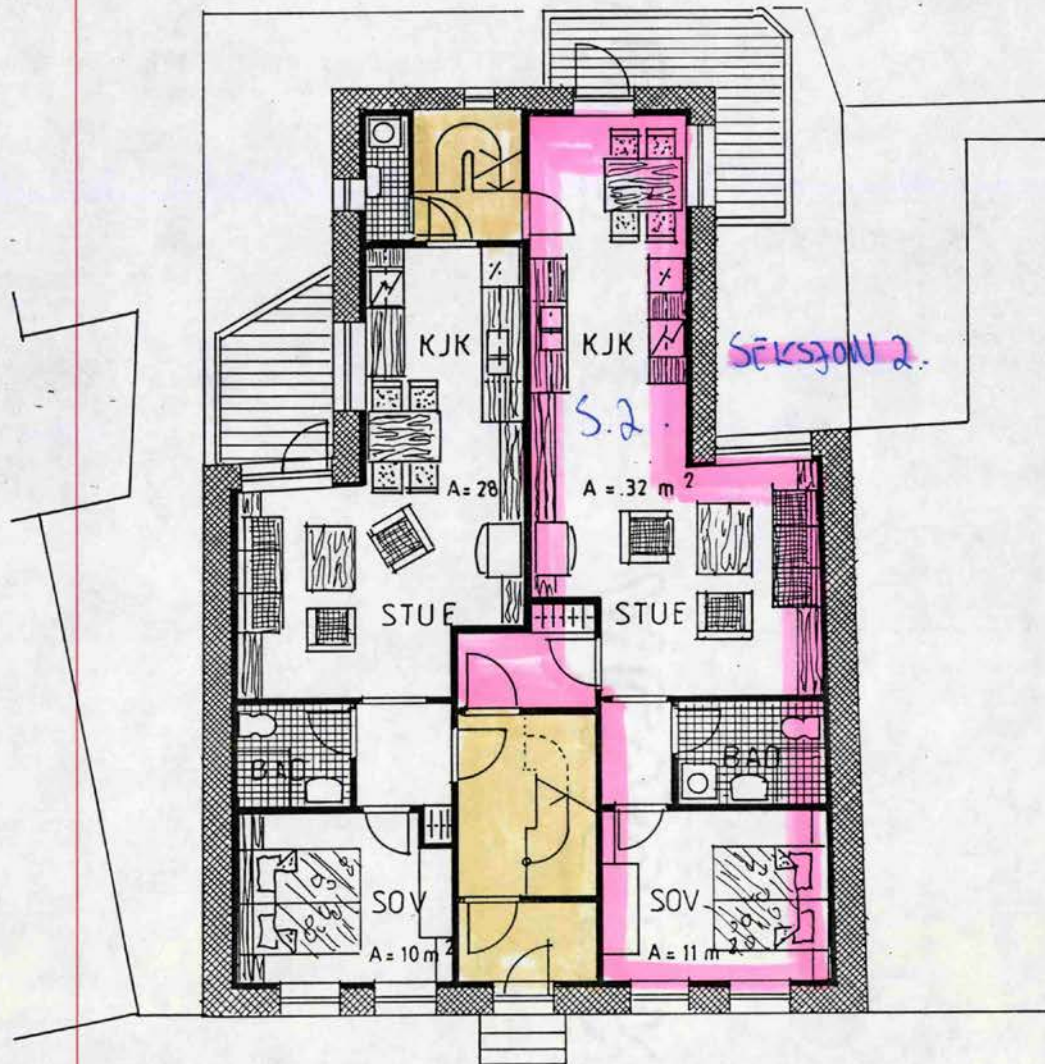
ARK 4 (12)

HANS HAUGES GT. 4  
PLAN 1. ETASJE



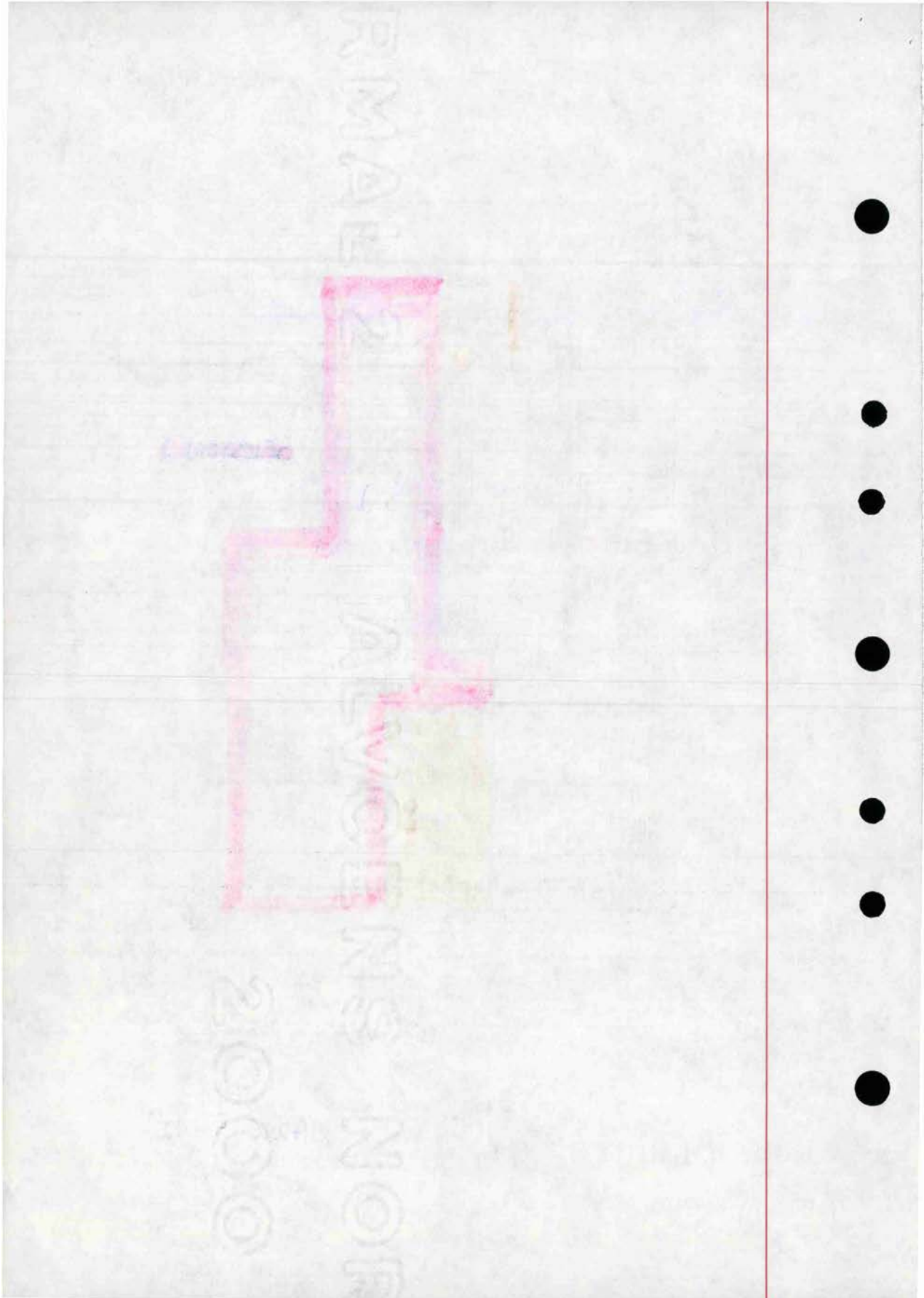
LEILIGH. TYPE A1  
BOLIGAREAL ca 42,5 m<sup>2</sup>

LEILIGH. TYPE B1  
BOLIGAREAL ca 50,5 m<sup>2</sup>



HANS HAUGES GT. 4  
PLAN 1. ETASJE

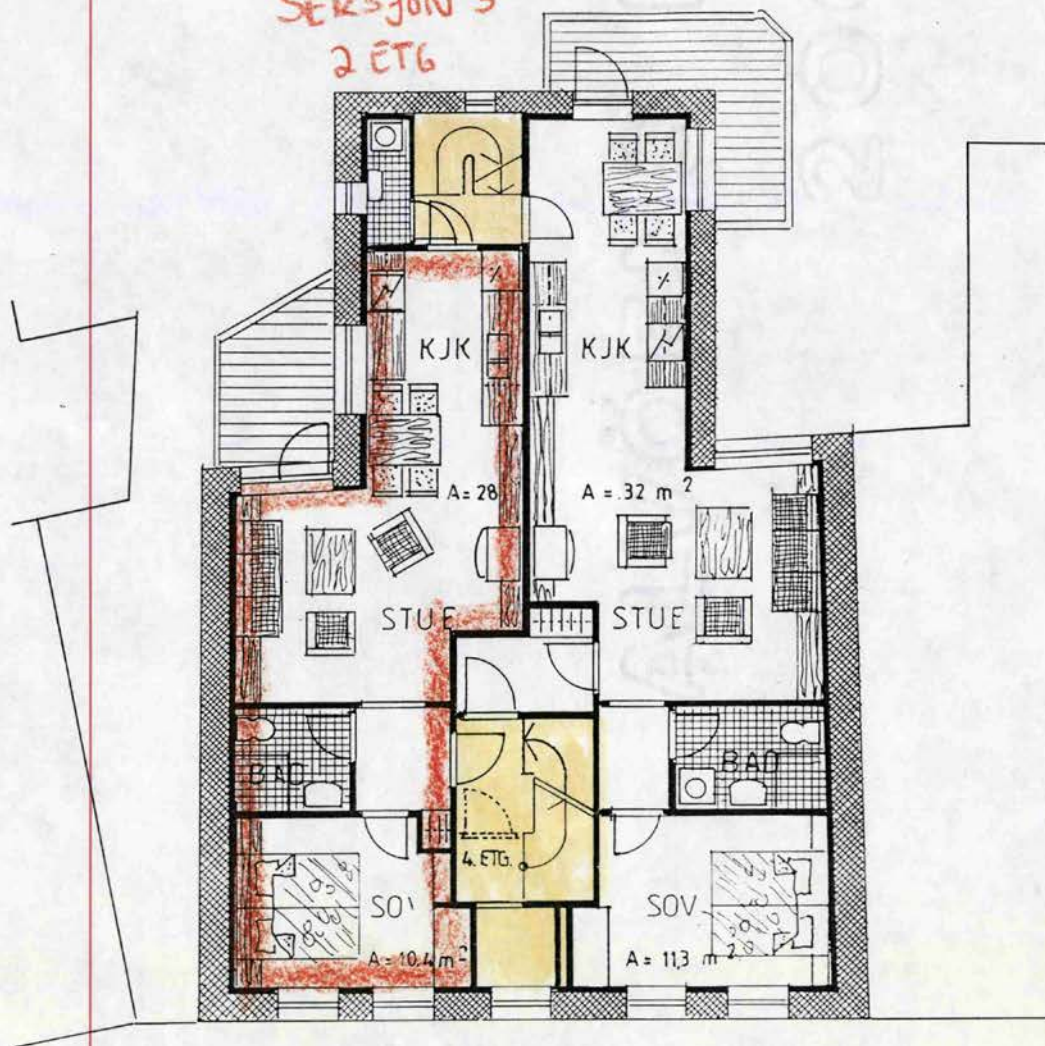
ARK 5 (12)



LEILIGH. TYPE A 2, 3, 4  
BOLIGAREAL ca 43,2 m<sup>2</sup>

LEILIGH. TYPE B 2, 3, 4  
BOLIGAREAL ca 51,0 m<sup>2</sup>

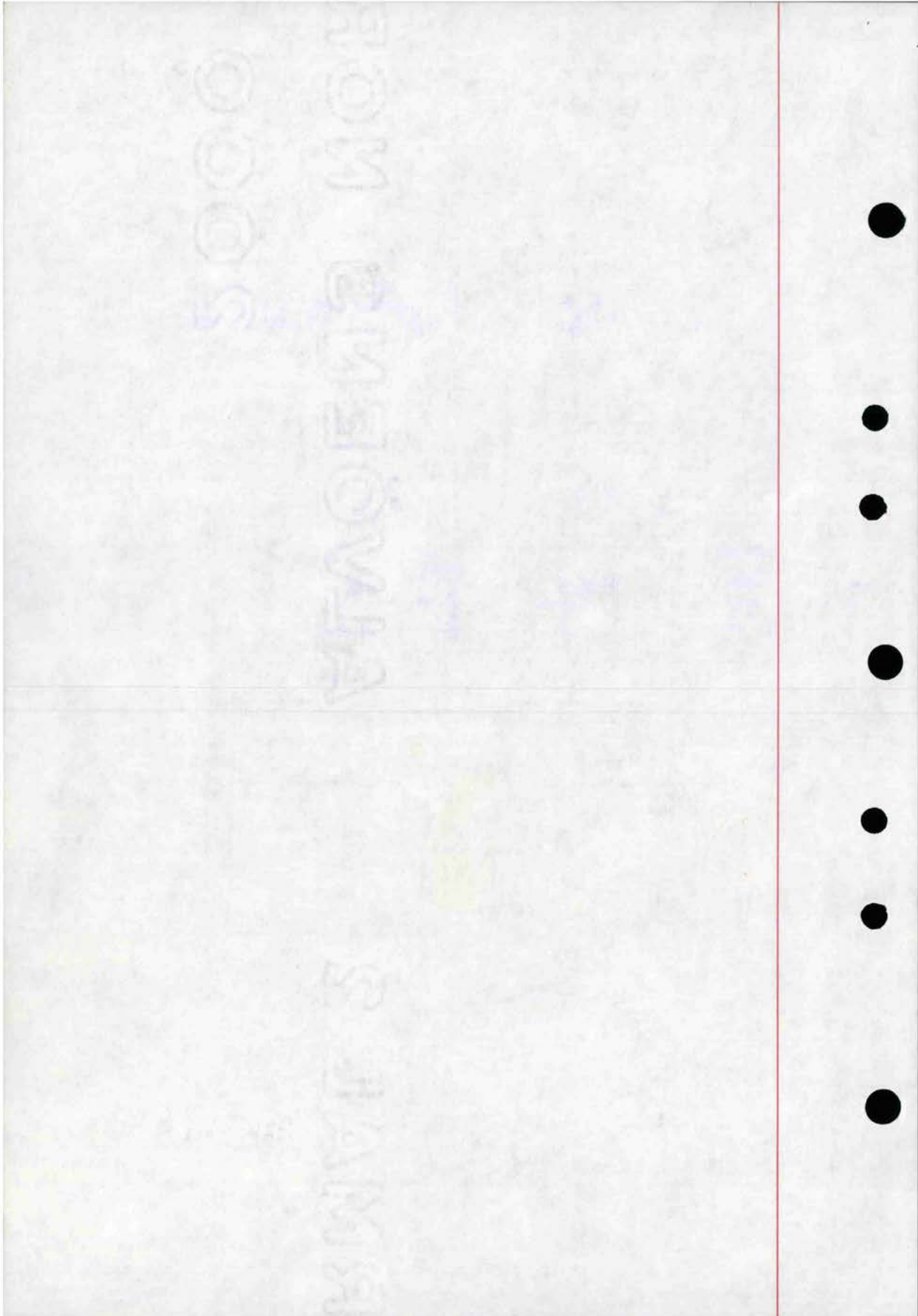
SEKSJON 3  
2 ETG



ARK 6 (12)

HANS HAUGES GT. 4

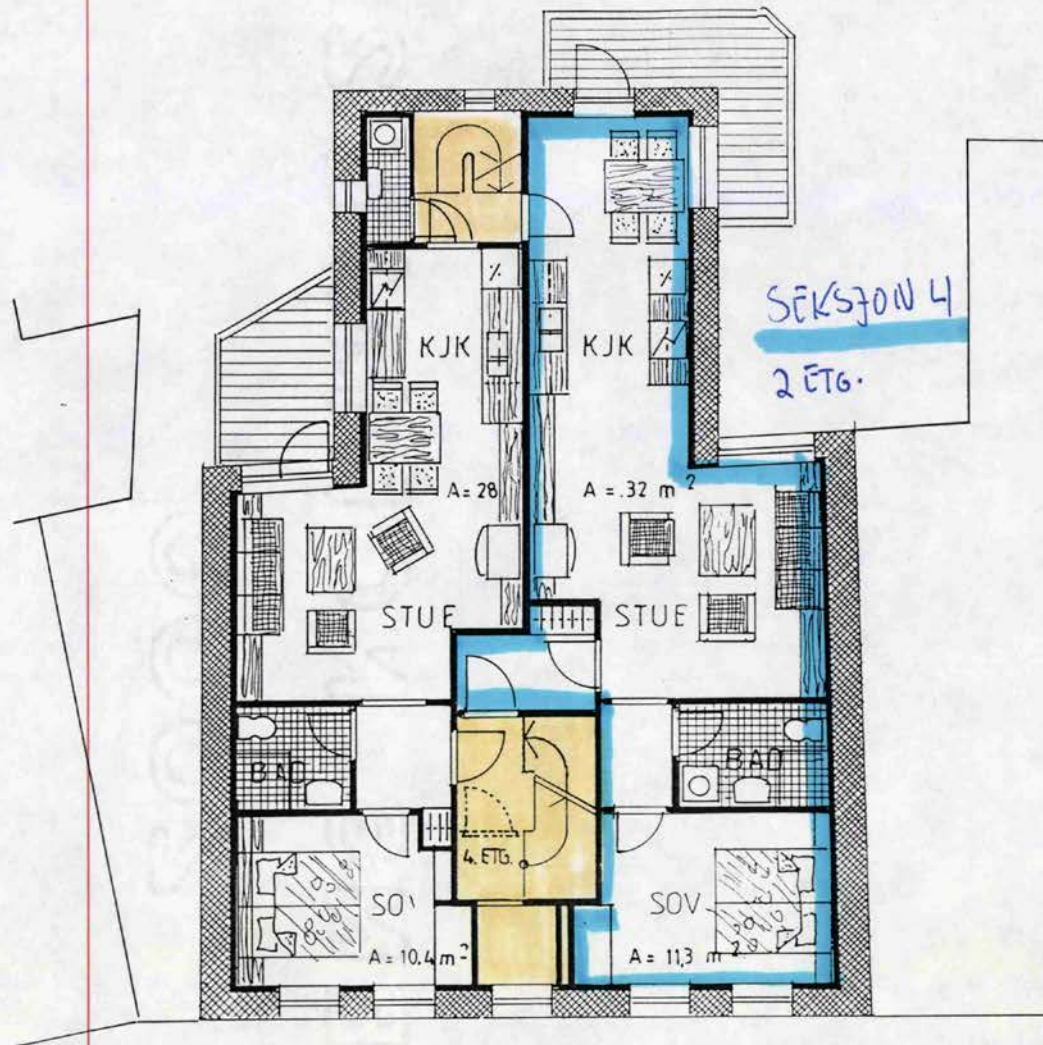
PLAN 2.- 4. ETASJE





LEILIGH. TYPE A 2, 3, 4  
BOLIGAREAL ca 43,2 m<sup>2</sup>

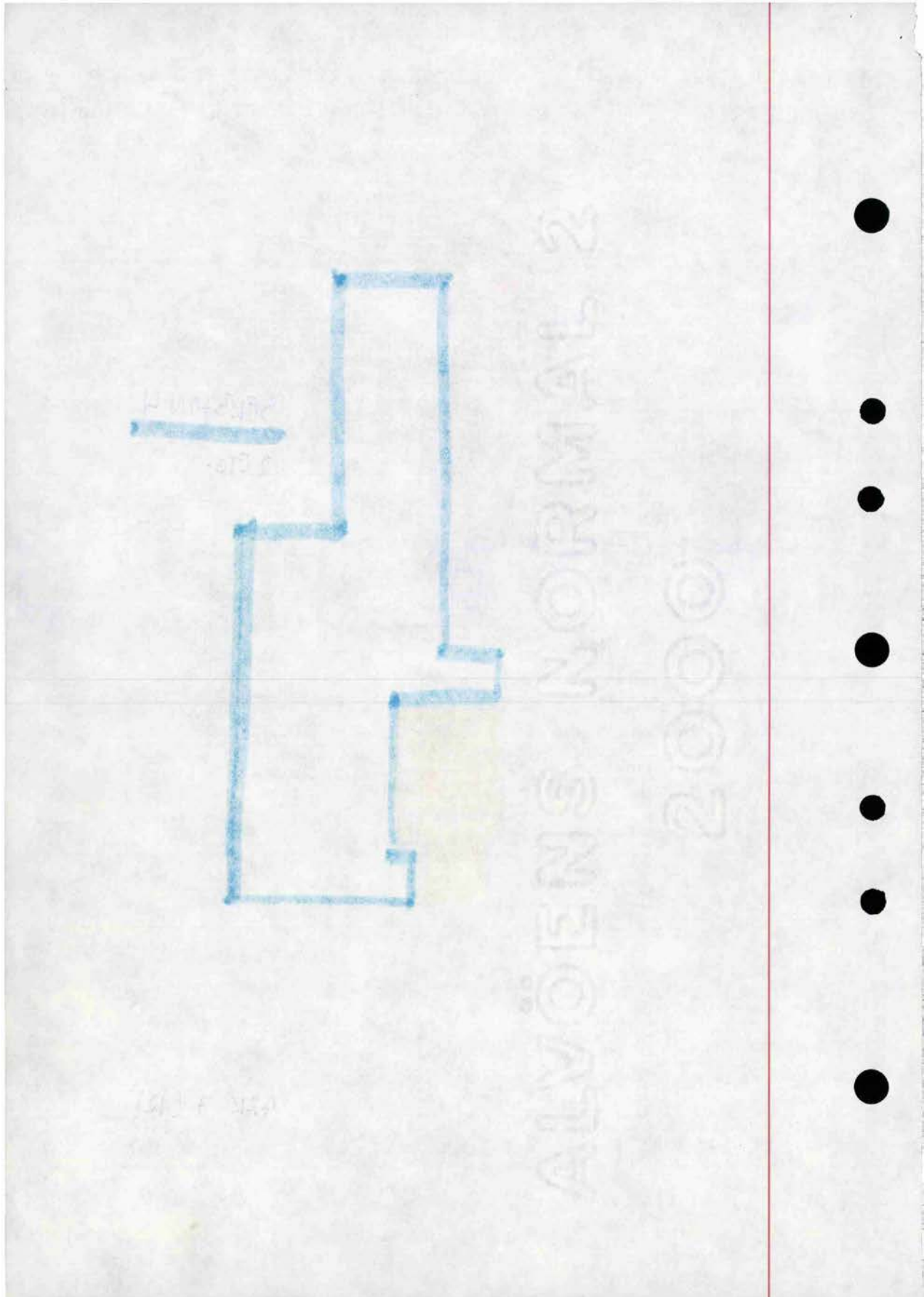
LEILIGH. TYPE B 2, 3, 4  
BOLIGAREAL ca 51,0 m<sup>2</sup>



ARK 7 (12)

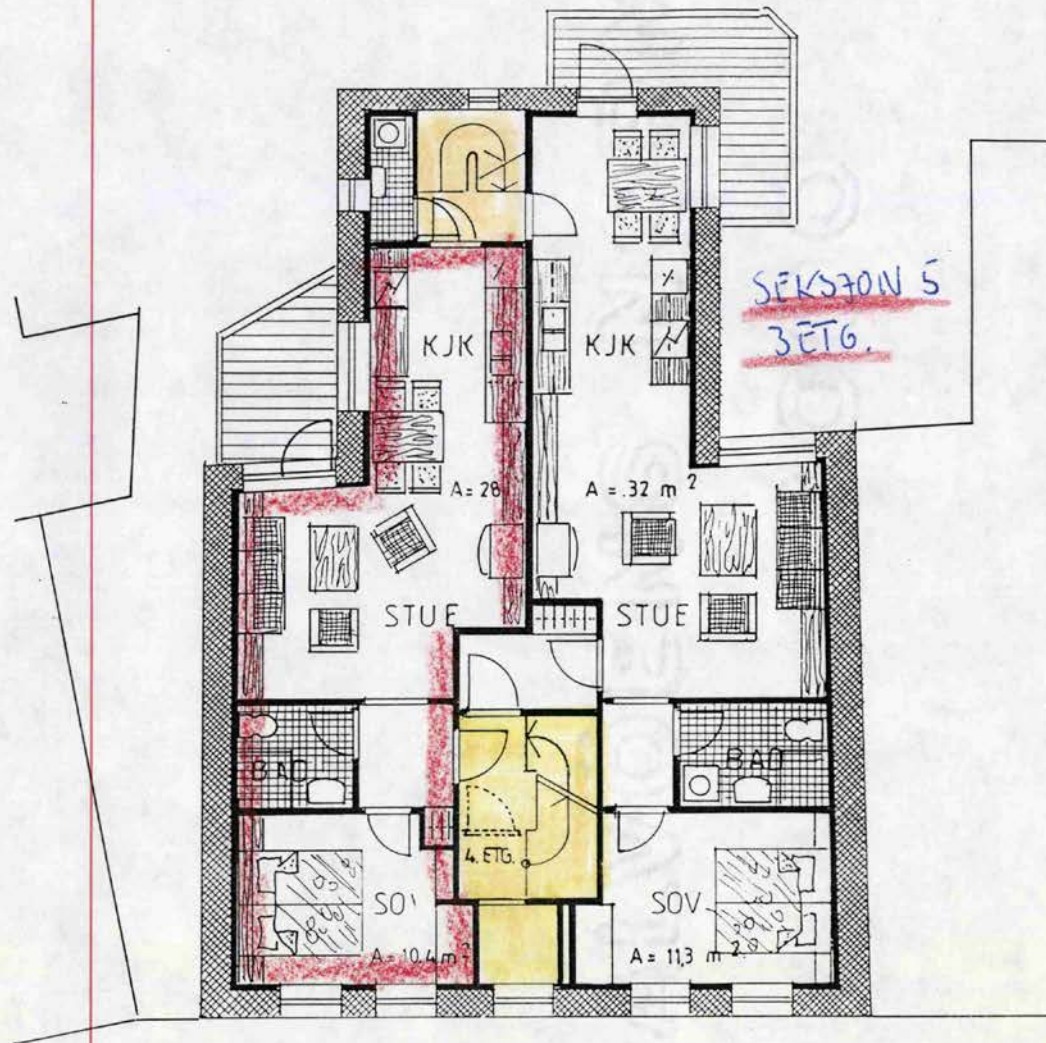
HANS HAUGES GT. 4

PLAN 2.- 4. ETASJE



LEILIGH. TYPE A 2,3,4  
BOLIGAREAL ca 43,2 m<sup>2</sup>

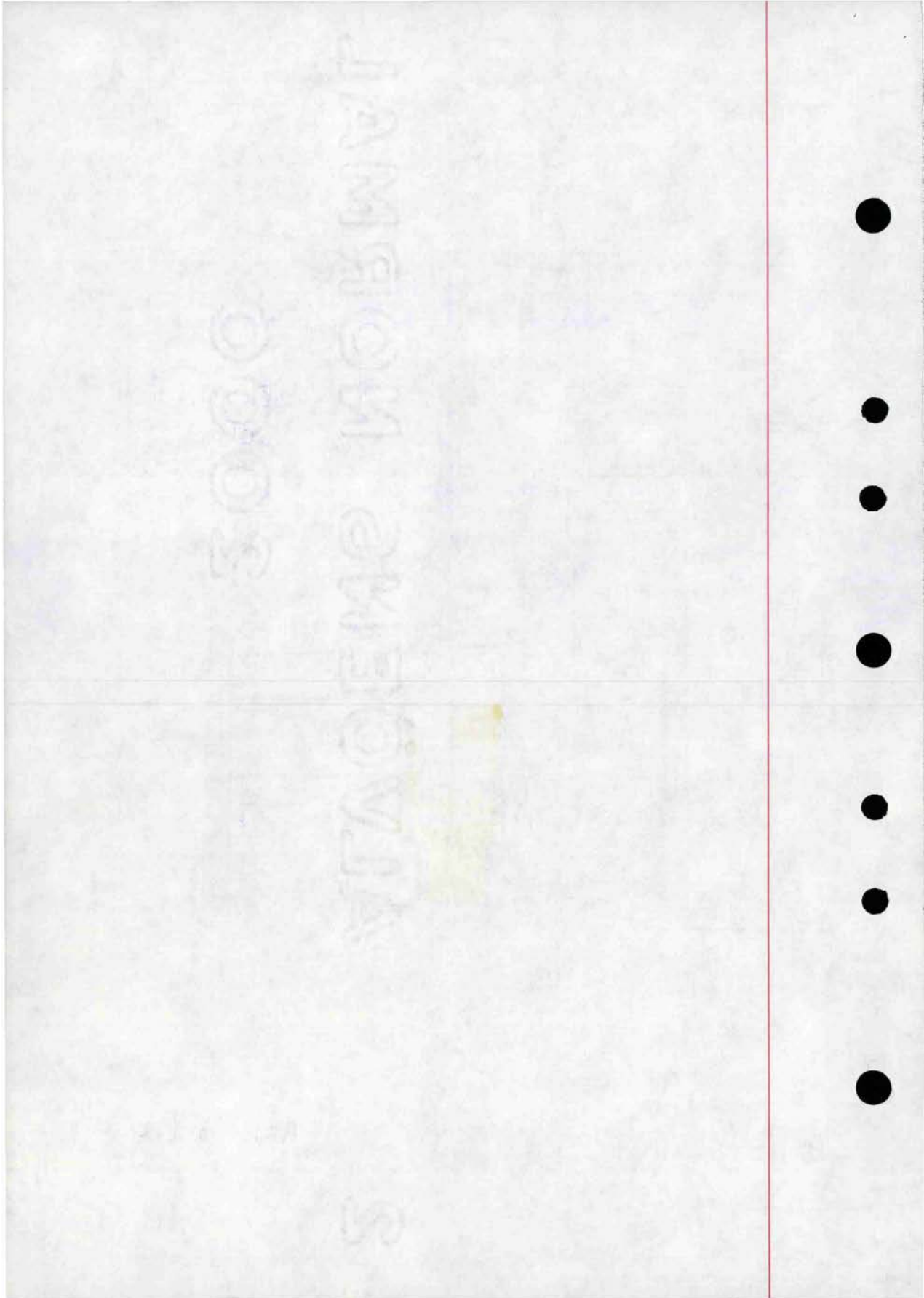
LEILIGH. TYPE B 2,3,4  
BOLIGAREAL ca 51,0 m<sup>2</sup>



HANS HAUGES GT. 4

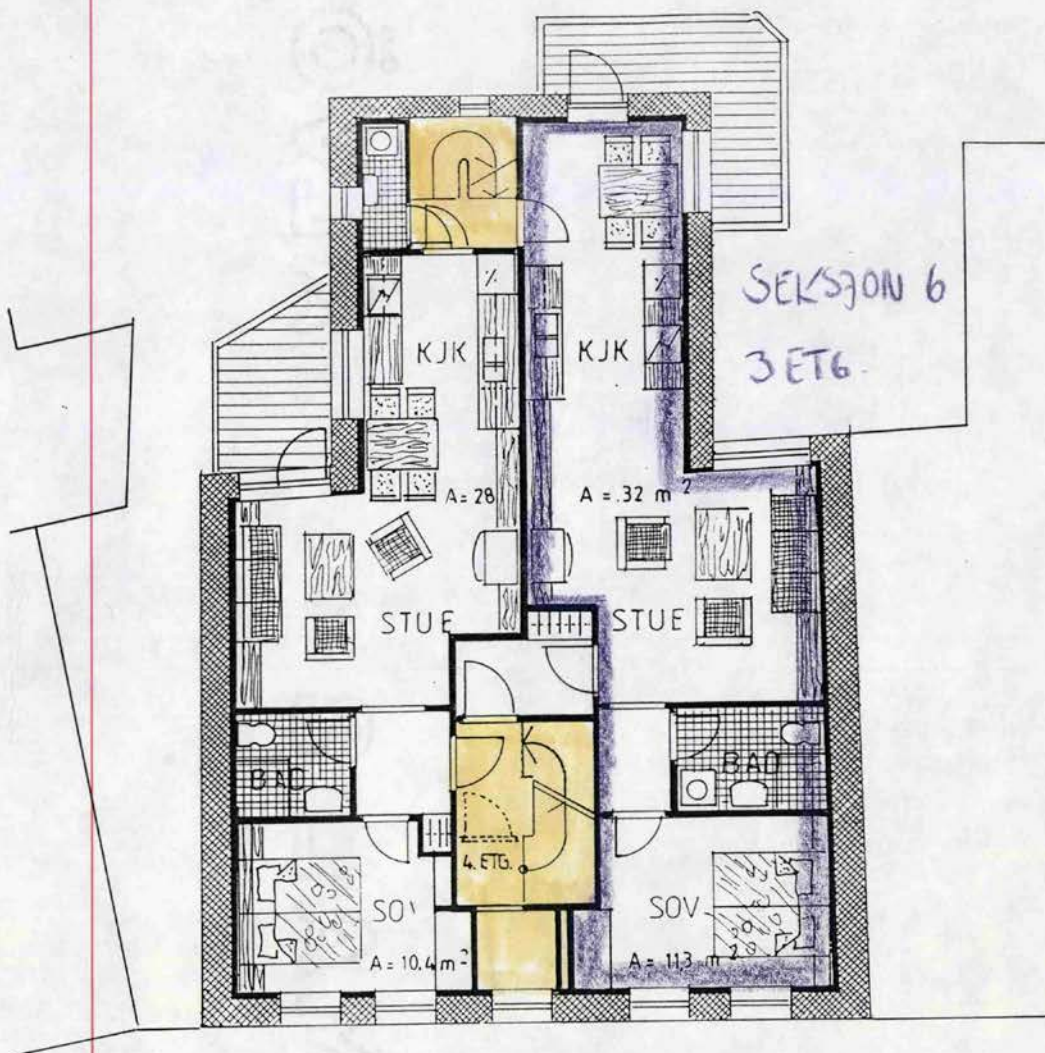
ARK 8 (12)

PLAN 2.- 4. ETASJE



LEILIGH. TYPE A 2,3,4  
BOLIGAREAL ca 43,2 m<sup>2</sup>

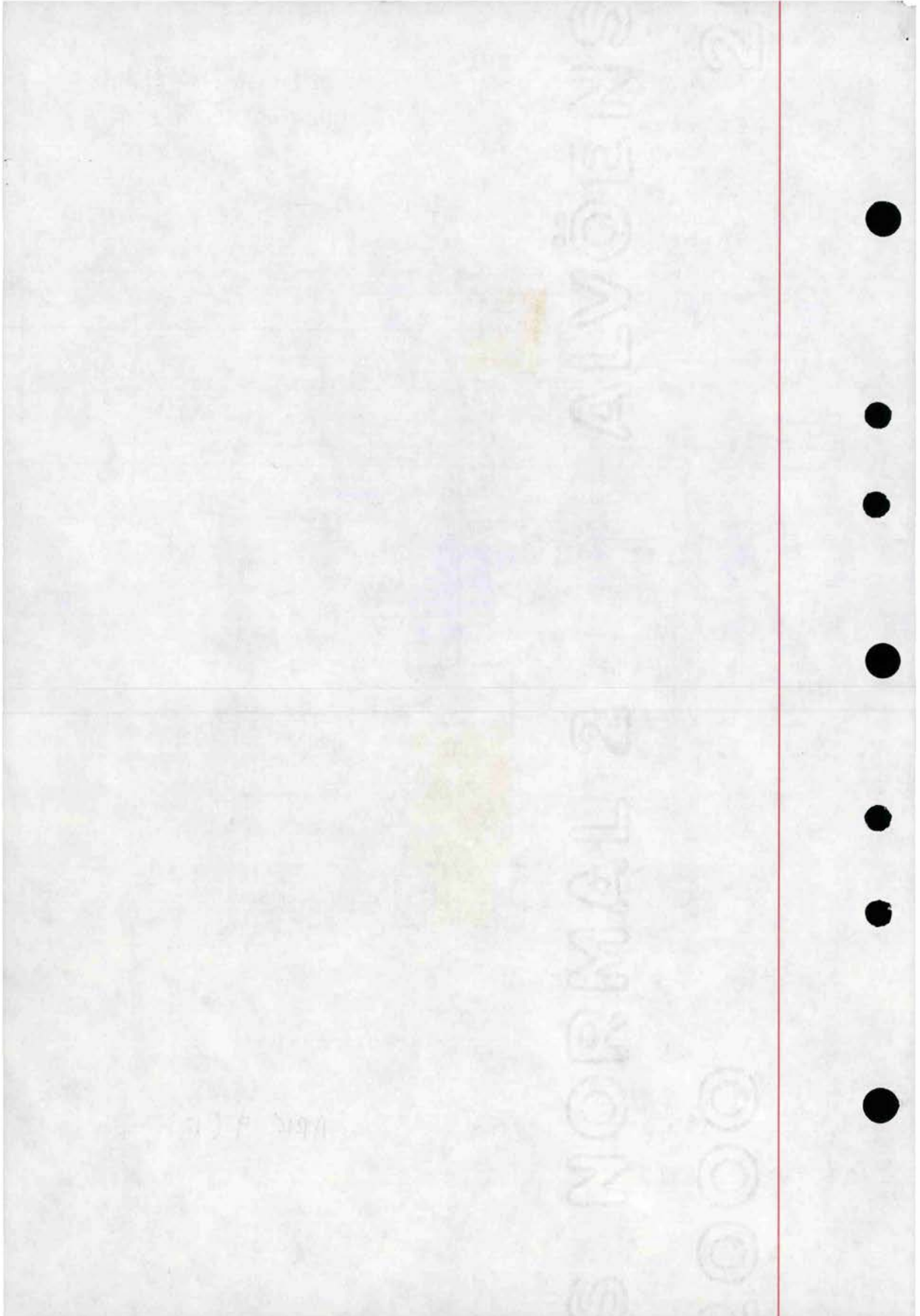
LEILIGH. TYPE B 2,3,4  
BOLIGAREAL ca 51,0 m<sup>2</sup>



ARK 9 (12)

HANS HAUGES GT. 4

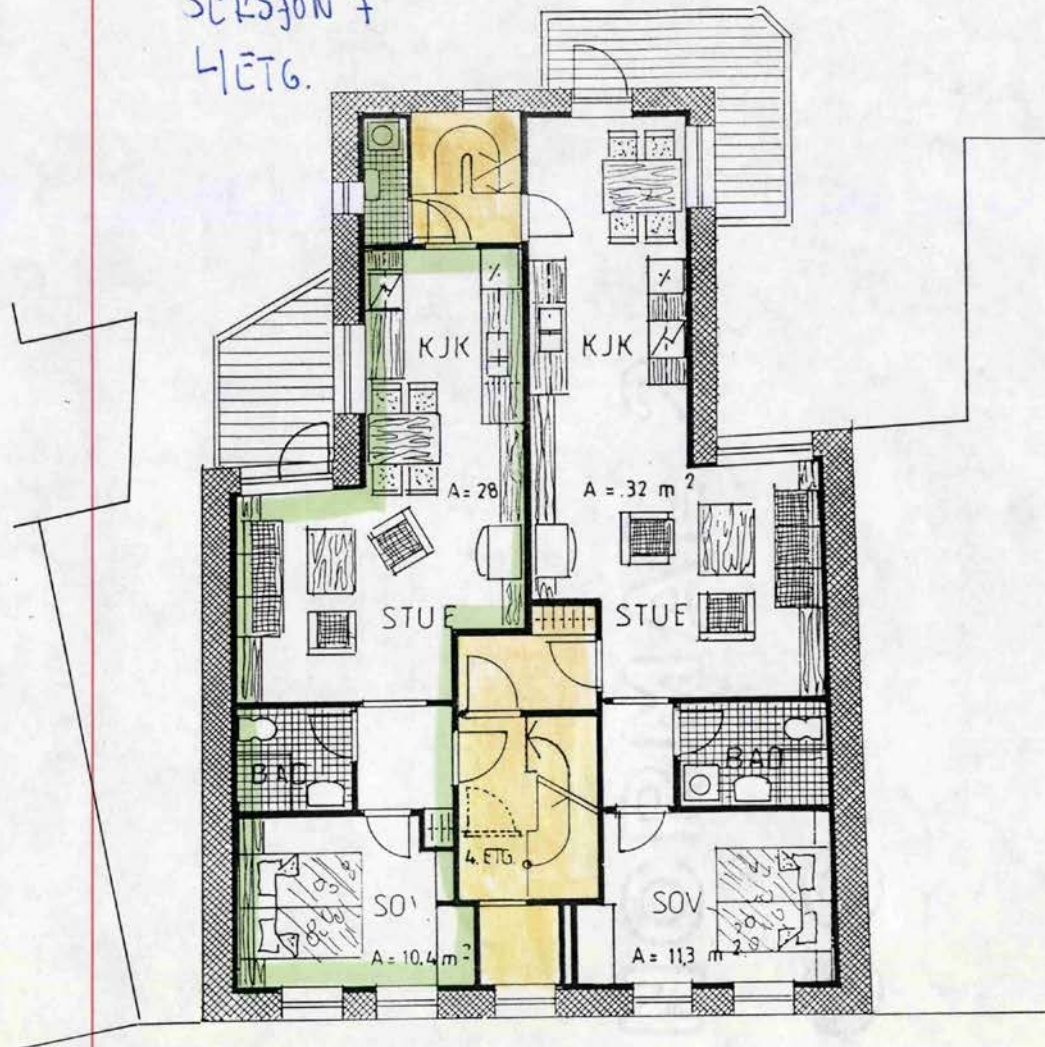
PLAN 2.- 4. ETASJE



LEILIGH. TYPE A 2,3,4  
BOLIGAREAL ca 43,2 m<sup>2</sup>

LEILIGH. TYPE B 2,3,4  
BOLIGAREAL ca 51,0 m<sup>2</sup>

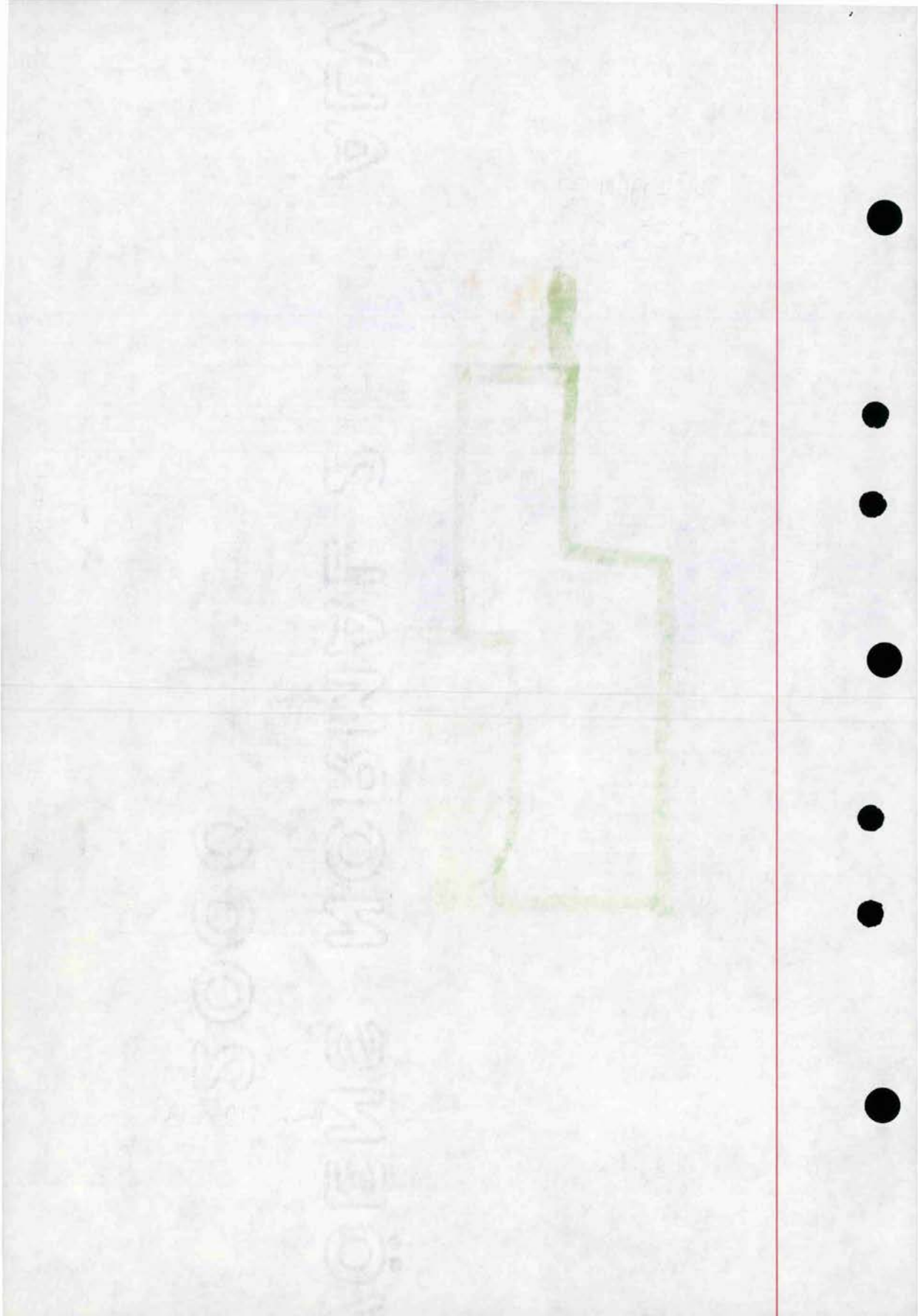
SEKSJON 7  
4. ETG.

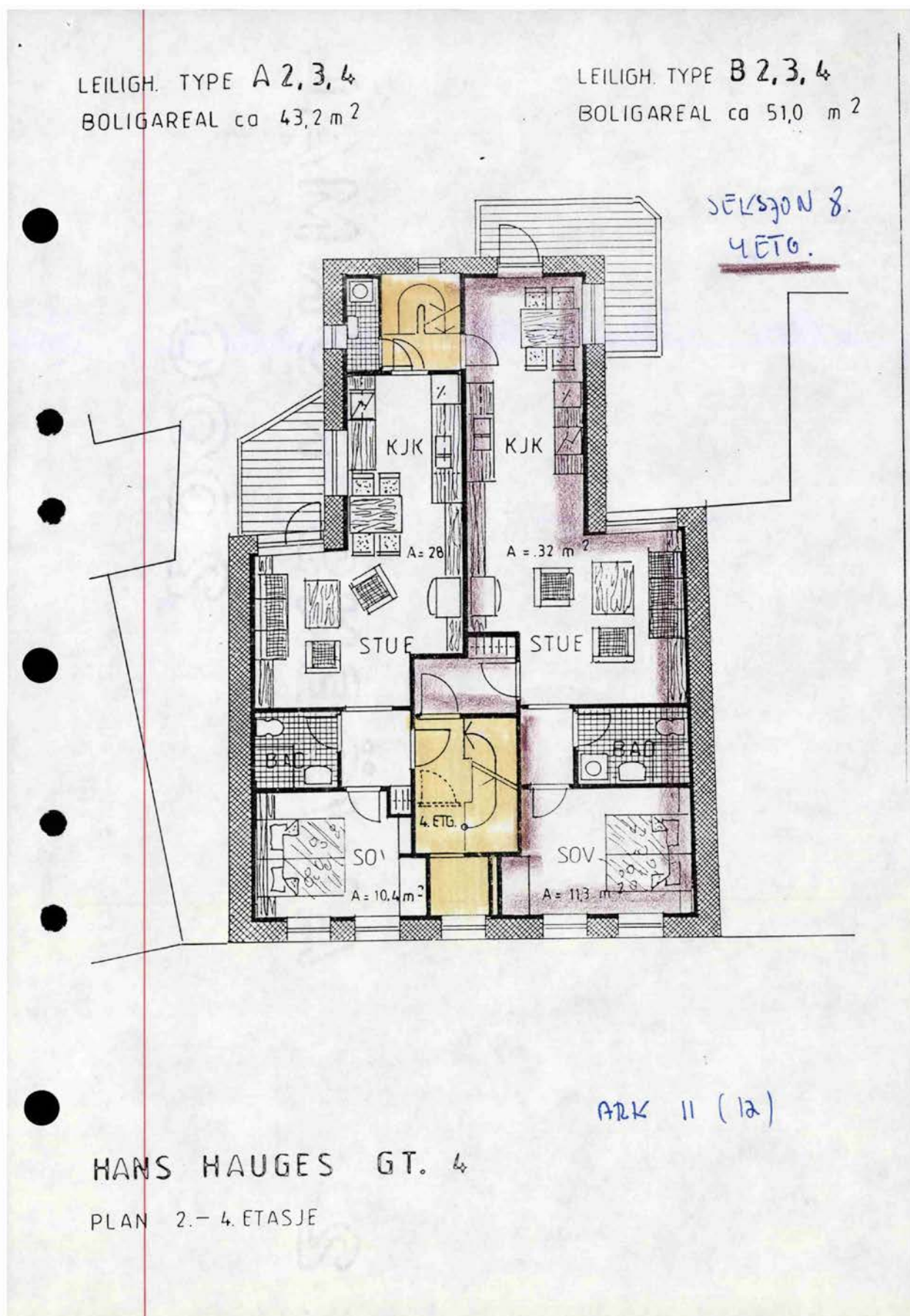


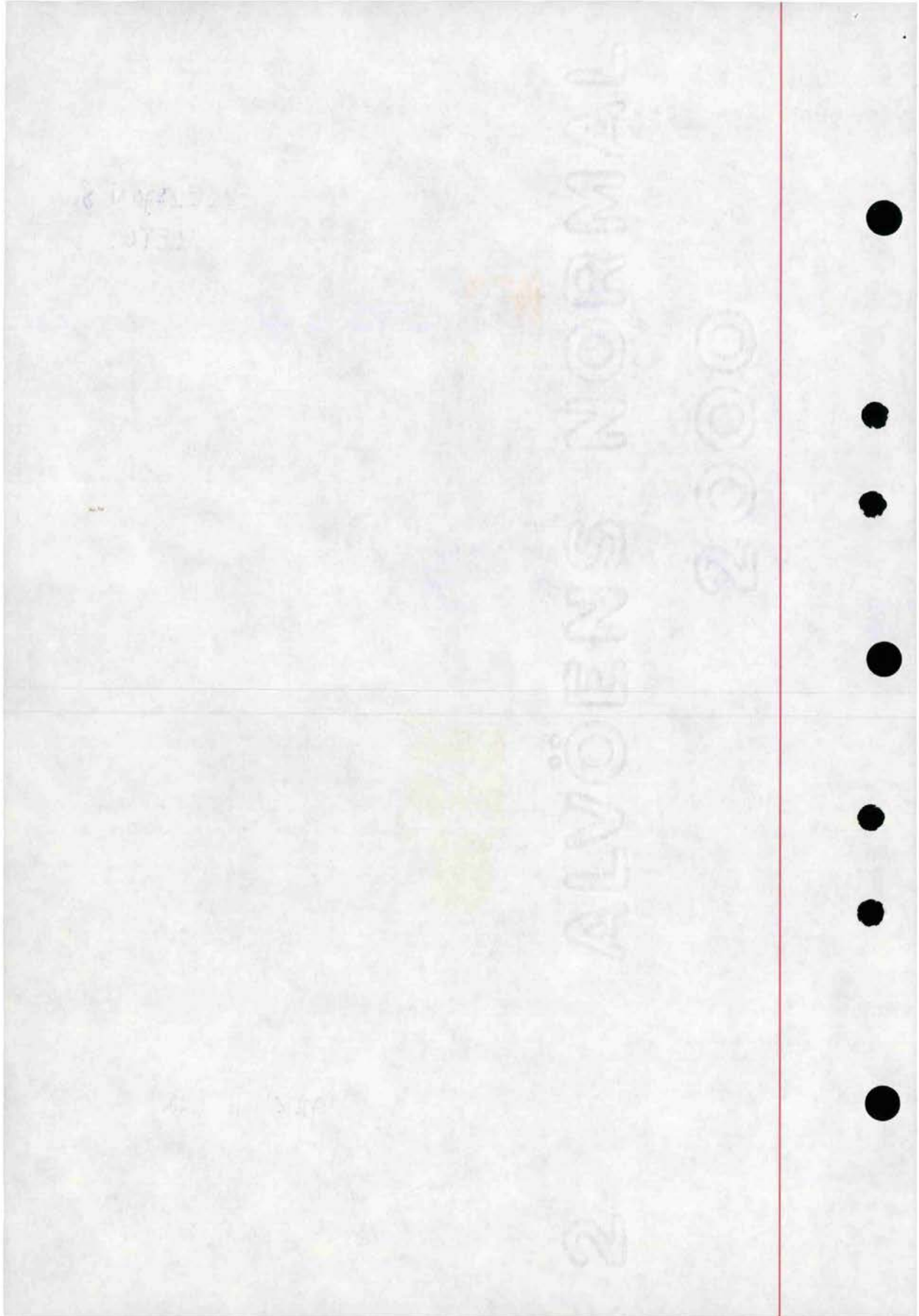
ARK 10 (12)

HANS HAUGES GT. 4

PLAN 2.- 4. ETASJE

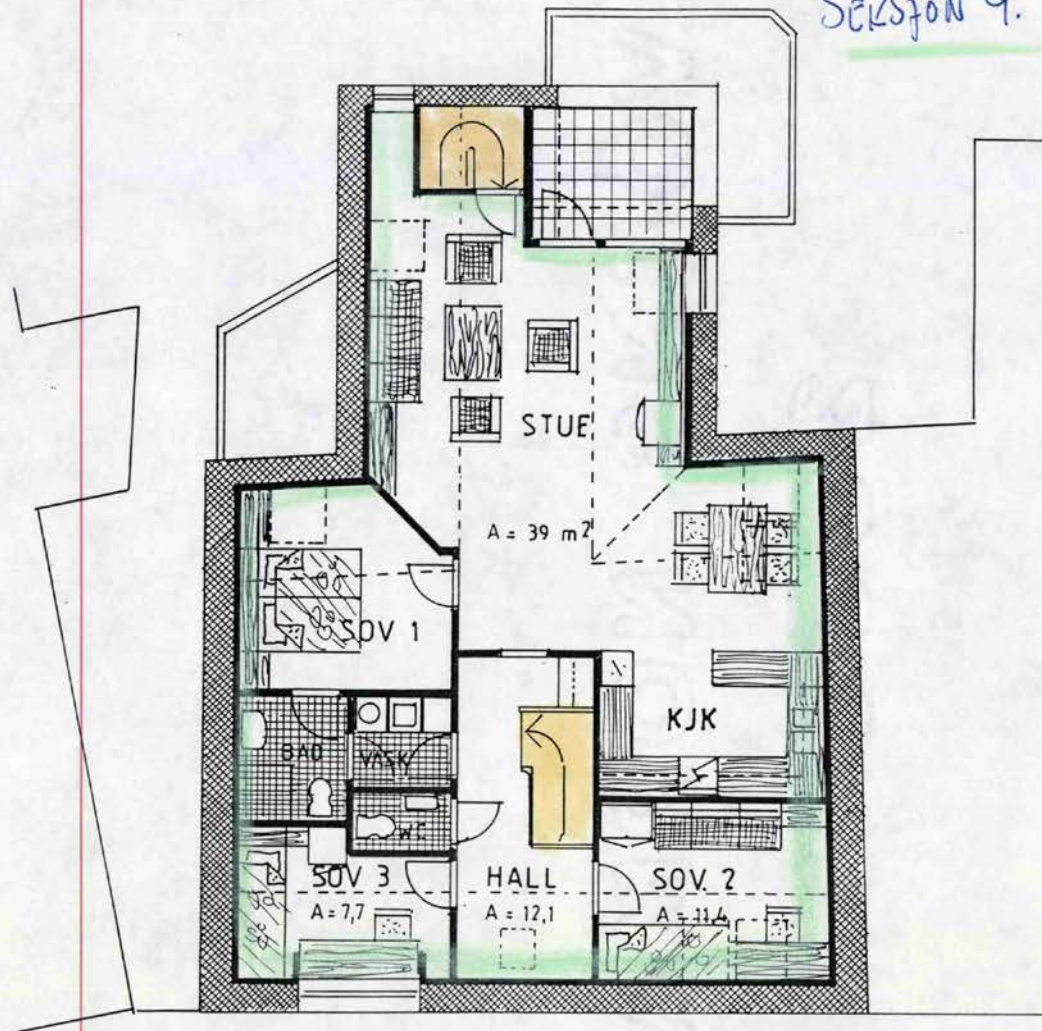






LEILIGH. TYPE C  
BOLIGAREAL ca 100 m<sup>2</sup>

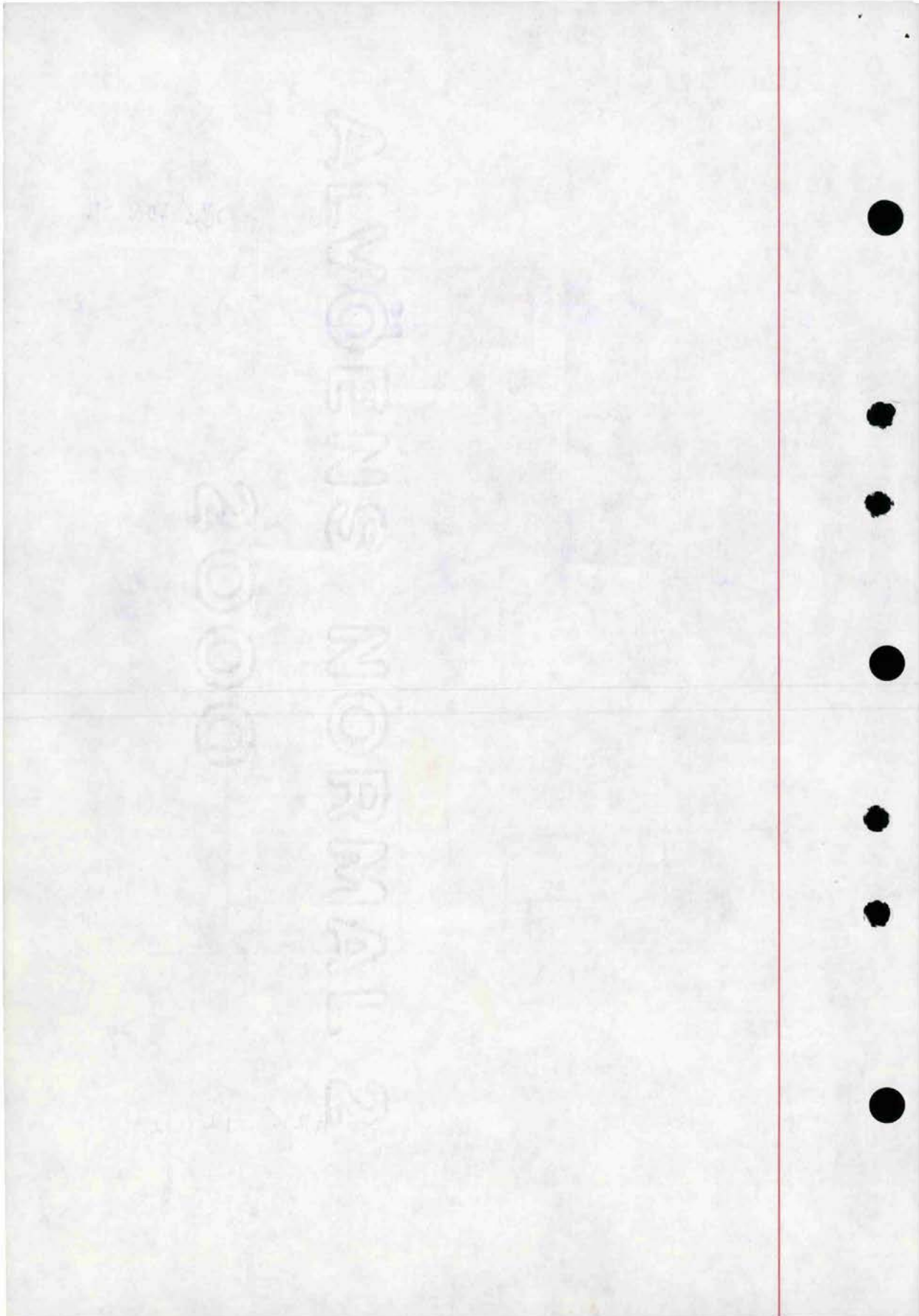
SEKSJON 9.



ARK 12 (12)

HANS HAUGES GT. 4

PLAN LOFT



## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/666/0/0  
Utlistet 05. september 2025

### Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 |
|-----------|--------------|-----|-----------|----------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 261219997 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 167,8 m <sup>2</sup> | Usikker       | -            | Ja                 |

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

### Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID                  | Plantype | Plannavn                               | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|-------------------------|----------|----------------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">5380000</a> | 30       | BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 10.10.1983  | <a href="#">190710745</a> | 100,0 %      |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID                  | Plantype | Plannavn                       | Saksnr    | Ikrafttrådt |
|-------------------------|----------|--------------------------------|-----------|-------------|
| <a href="#">5380101</a> | 31       | BERGENHUS. HANS HAUGES GATE 1A | 190710748 | 22.10.1987  |
| <a href="#">5380003</a> | 31       | BERGENHUS. BAGLERGATEN 1-5     | 190710747 | 10.11.1987  |

OB! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

## Reguleringsplaner under arbeid

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                 | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|----------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">71720000</a> | 35       | Bergenhushus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken | <a href="#">202416958</a> | 100,0 %      |

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID   | Arealstatus   | Arealformål           | Beskrivele        | Områdenavn | Dekningsgrad |
|----------|---------------|-----------------------|-------------------|------------|--------------|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY1        | 100,0 %      |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype    | Hensynssonenavn | Beskrivele        | Dekningsgrad |
|----------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_2          | Ladegården        | 100,0 %      |
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_7          | Historisk sentrum | 100,0 %      |

## Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype   | Hensynssonenavn | Beskrivele                         | Dekningsgrad |
|----------|-------------------|-----------------|------------------------------------|--------------|
| 65270000 | KpBåndleggingSone | H730_1          | Båndlagt etter lov om kulturminner | 100,0 %      |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele  | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|-----------------|-------------|--------------|
| 65270000 | KpFareSone      | H390_3          | Brannsmitte | 100,0 %      |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele          | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| 65270000 | KpStøySone      | H220_3          | Vei støy - gul sone | 100,0 %      |

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

| PlanID   | Bestemmelseområde | Bestemmelsehjemmel                        | Dekningsgrad |
|----------|-------------------|-------------------------------------------|--------------|
| 65270000 | #4                | 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav | 100,0 %      |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

| PlanID                   | Plannavn                                   | Status                        | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">15750000</a> | BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 19.02.2001  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID   | Arealstatus   | Arealformål             | Dekningsgrad     |
|----------|---------------|-------------------------|------------------|
| 15750000 | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder      | 99,9 %           |
| 15750000 | 1 - Nåværende | 190 - Annet byggeområde | < 0,1 % (0,0 m²) |
| 15750000 | 1 - Nåværende | 610 - Veiareal          | < 0,1 % (0,0 m²) |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID   | Restriksjonstype                       | Dekningsgrad |
|----------|----------------------------------------|--------------|
| 15750000 | 149 - Område unntatt fra rettsvirkning | 0,3 %        |

## 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="#">5380600</a>  | 30       | BERGENHUS. GNR 167, STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHaugen, REPSLAGERGATEN 1-5, REGULERINGSENDRING | 3          | <a href="#">190930262</a> |
| <a href="#">5200000</a>  | 30       | BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39                                               | 3          | -                         |
| <a href="#">17490000</a> | 30       | BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG                                        | 5          | <a href="#">200109753</a> |
| <a href="#">65800000</a> | 35       | BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN             | 3          | <a href="#">202220561</a> |
| <a href="#">5200100</a>  | 30       | BERGENHUS. STRØK 37, 38 OG 39, STØLEGATEN 13B, 15 OG 17                                     | 3          | -                         |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom  | Bygningsnr  | Endring | Bygningstype                            | Status                  | Dato       | Saksnr                    |
|----------|-------------|---------|-----------------------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|
| 167/1745 | 139318560-1 | Tilbygg | Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. | Igangsettingstillatelse | 07.04.2022 | <a href="#">202121389</a> |

## 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 05. september 2025



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 167/666/0/0

Adresse: Hans Huges gate 4



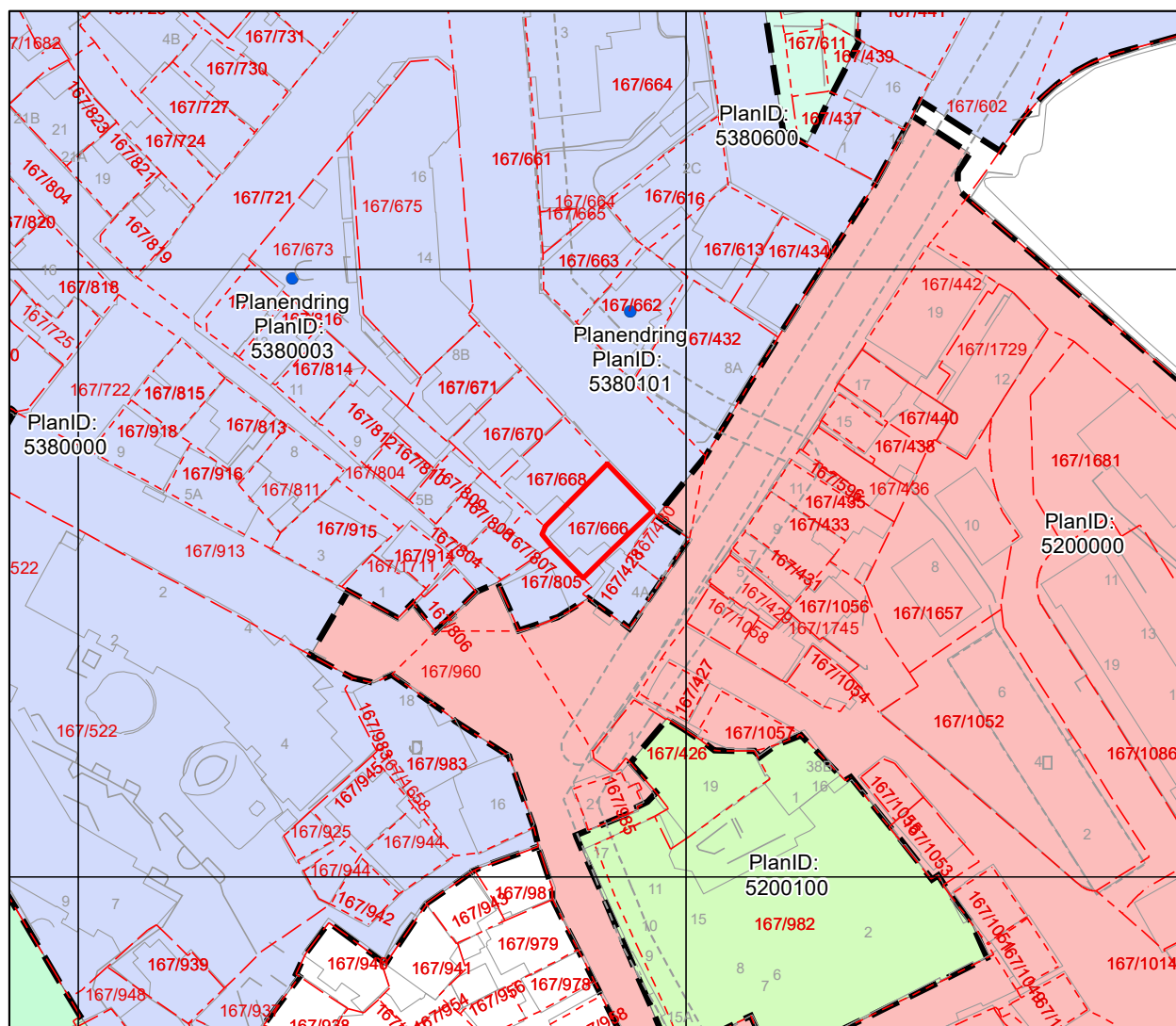
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

5380000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

 Eiendomsmarkering



# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5380000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 167/666/0/0

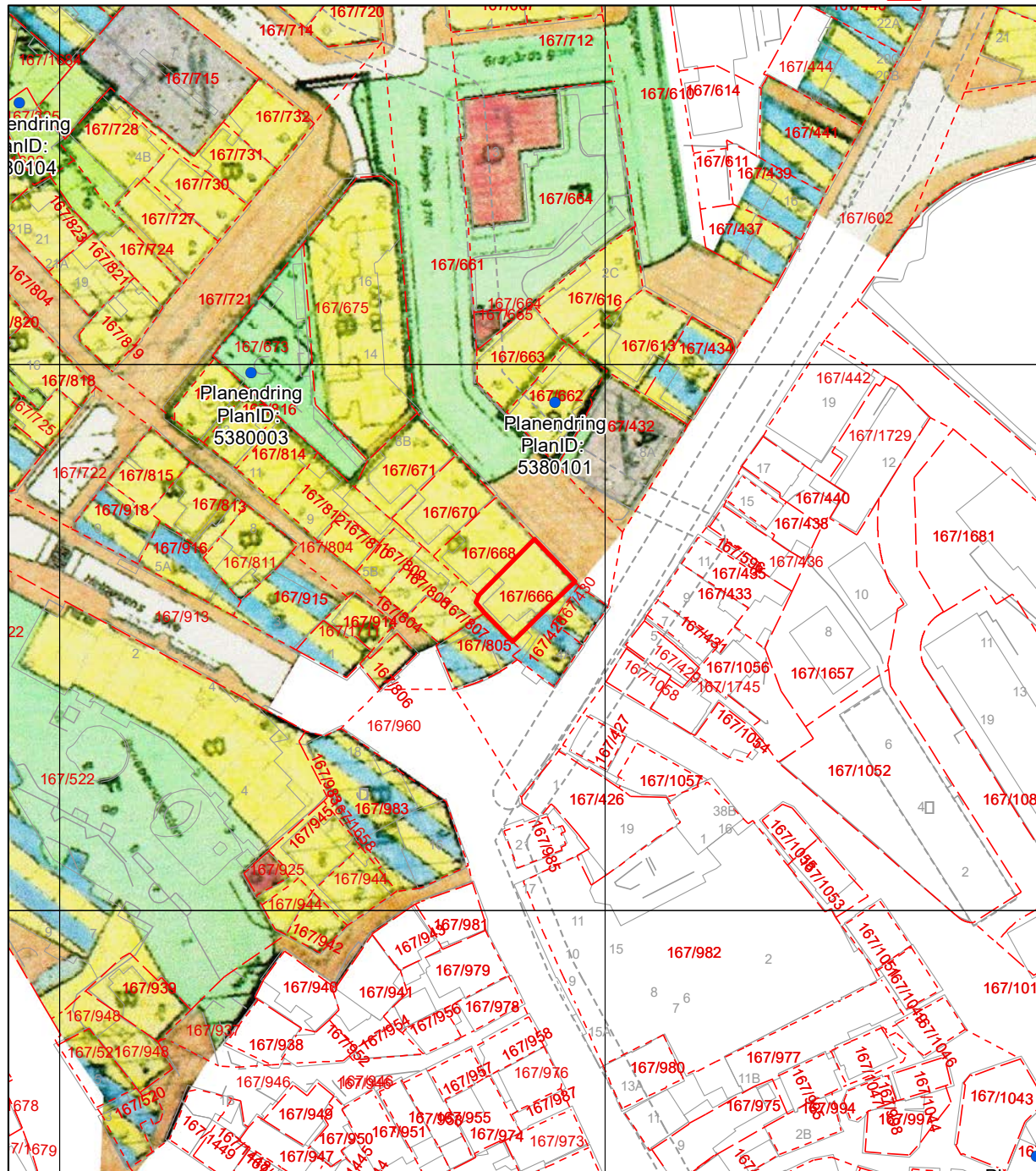
Dato: 05.09.2025

Adresse: Hans Hauges gate 4

BERGEN  
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

☐ Eiendomsmarkering

# REGULERINGSPLAN

BL. 25 REGULERINGSFORMÅL

## BYGGEOMRÅDER

-  boliger
-  forretning, kontor
-  industri
-  offentlig bygning
-  almenntilleg formål
-  bolig/forretning

## TRAFIKKOMRÅDER

-  kjørevei / parkering
-  gangvei / fortau

## FAREOMRÅDER

-  stop

## FROMRÅDER

-  park / leksplass

## SPECIALOMRÅDER

-  bevaringsområder

## FELLESOMRÅDER

-  felles lekrområde
-  felles gjennomgang / romningsvei
-  felles avkjørsel / parkering

## FORNYELSEOMRÅDER

1538 01 00 endringsne

## STREKSYMBOLER M.V

-  planens begrensning
-  grense for reg. formål
-  byggegrense
-  ny bygning
-  bygn som foreslås revet
-  stasjonstall
-  største tillatte gesimshøyde
-  parkering i underetasje
-  grense for sanntidsområde

| REGULERINGSENDRINGER |                                       |                         |            |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------|
| PLAN NR              | TITTEL                                | BYGNRÅD                 | BYSTYRET   |
| 1538 01 00           | Nye Sandviksvei 69a-h                 | 09 09 1986              | 27 10 1986 |
| 1538 01 05           | Hans Haugesgt. 22 m m                 | 12 08 1986              |            |
| 1538 00 03           | Bagtergaten 1-5 m m                   | 10 11 1987              |            |
| 1538 01 01           | Hans Haugesgt 1a                      | 22 10 1987 <sup>m</sup> |            |
| 1538 01 02           | Reipslagergaten 1-5                   | 24 11 1987              |            |
| 1538 01 03           | Ladegårdsgaten 32 m m                 | 06 11 1987 <sup>m</sup> |            |
| 1538 01 04           | Del av Skuteviksv 23 m m              | 10 06 1988 <sup>m</sup> |            |
| 1538 01 06           | Krysset Nye Sandviksv/<br>Helgesensgt | 09 06 1988 <sup>m</sup> |            |
|                      | <sup>m</sup> fullmaktsvedtak          |                         |            |

## REGULERINGSPLAN:

BERGEN SENTRUM-  
STØLEN- LADEGÅRDEN-  
ROTHAUGEN

Saksbehandling iflg. BYGNINGSLOVEN

Etter utsatt



KOMMUNALAVDELING  
TEKNISK UTBYGGING  
AREALPLANAVDELING



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 167/666/0/0

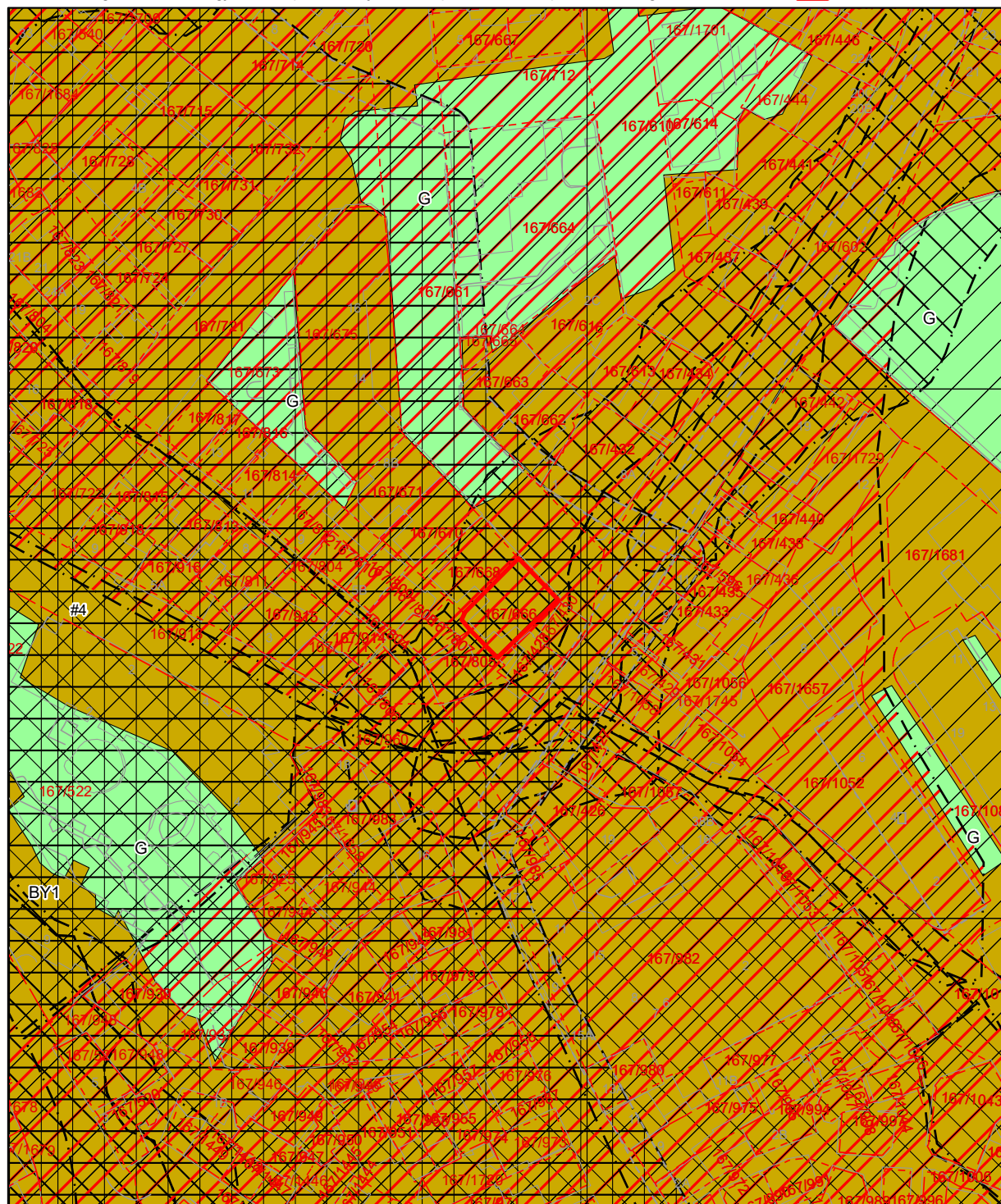
Dato: 05.09.2025

Adresse: Hans Huges gate 4



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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

|                                                                                   |                          |                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Arealformålgrense        | <b>KPA2018 Arealformål</b>                                                                          |
|  | Angitthensyn kulturmiljø |  Byfortettingssone |
|  | Båndleggingsone          |  Grønnstruktur     |
|  | Faresone                 |                                                                                                     |
|  | Infrastruktursone        |                                                                                                     |
|  | Støysone gul             |                                                                                                     |
|  | Støysone rød             |                                                                                                     |



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.09.2025

Arealplan-ID: 15750000

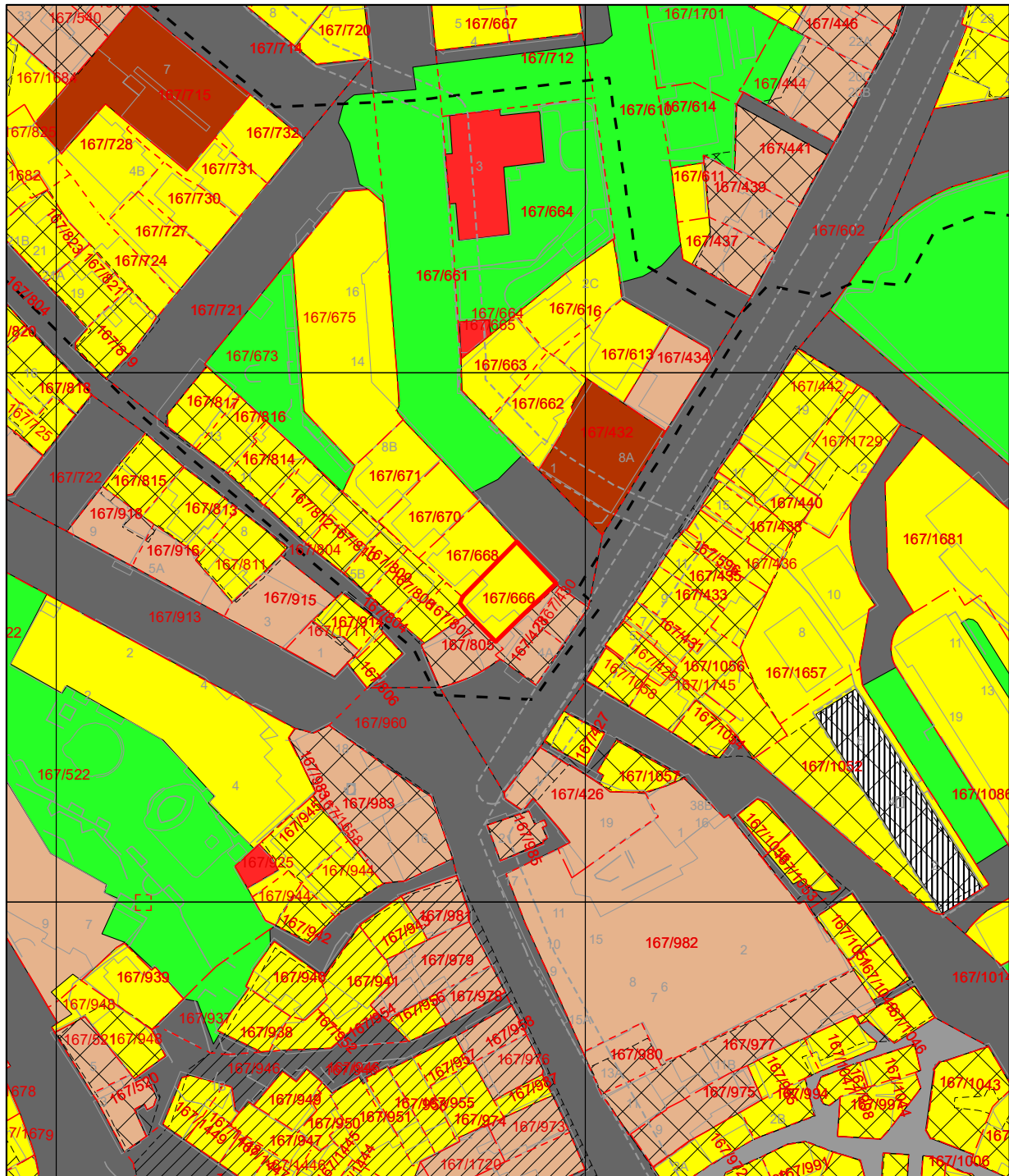
Gnr/Bnr/Fnr: 167/666/0/0

Adresse: Hans Hauges gate 4



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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

|                                                                                   |                               |                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Vegkryss u/bakken fremtidig   | <b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>                                                                                               |
|  | Hovedturveg, nåværende        |  Boligområde (N)                          |
|  | Grense for restriksjonsområde |  Offentlig bebyggelse (N)                 |
|  | Arealformålgrense             |  Bygninger, allmenntilgjengelig (N)       |
|  | Unntatt rettsvirkning         |  Friområde (N)                            |
|  | Andre restriksjoner           |  Annet byggeområde (N)                    |
|                                                                                   |                               |  Område båndlagt, lov om kulturminner (N) |
|                                                                                   |                               |  Vegareal (N)                             |
|                                                                                   |                               |  Gang- og sykkelareal (N)                 |



## 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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hans Hauges gate 4  
5033 BERGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Sigbjørn Helland

**Telefon:** 407 68 475  
**E-post:** sigbjorn.helland@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre