

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Marius Hagen

Mobil 995 40 596

E-post marius.hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 200 247,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 499 810,-
Felleskostn.: Kr 6 826,-
Selger: Anja Bø Nøttveit
Jørn Ståle Norheim

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 87/92 kvm
Tomtstr.: 34428.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 187, bnr. 309
Andelsnr.: 32
Oppdragsnr.: 1501250234

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Hagen har gleden av å presentere Haukedalen 89. Dette er en flott 3-roms leilighet med sentral beliggenhet i Åsane. Her bor man med gangavstand til "alt" man trenger i hverdagen; herunder dagligvarebutikk, bussholdeplass, Åsane senter og Åsane terminal. Deler av leiligheten er oppusset/oppgradert i senere tid og leiligheten fremstår moderne

Oppsummert:

- Ingen TG3 i tilstandsrapport.
- Fast parkering i garasje.
- Bad og vaskerom fra 2022.
- Ny varmepumpe fra Panasonic installert i 2023.
- Nytt rentbrennende ildsted i 2021
- Gulv fra 2022 i stue, kjøkken og gang.
- Pent kjøkken med hvitevarer fra Siemens.
- Sørvestvendt balkong på ca. 10,8 m² med gode solforhold.
(Balkongen er ikke avbildet grunnet pågående arbeider/stillas)

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Basiskart	67
Fordeling felleskostnader	68
Husordensregler	69
Nabolagsprofil	73
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 87 m²

Bad: 4.5m²

Gang: 6.5m²

Entré: 2.4m²

Stue: 18m²

Kjøkken: 6.8m²

Soverom: 8.6m²

Soverom 2: 12m²

Bod: 7.8m²

Vaskerom: 4.1m²

BRA-e: 5 m² (Utvendig bod)

TBA fordelt på etasje

2. etasje - 11 m² - Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

34428.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget. Tomten er flott opparbeidet med interne veier, lekeplasser, parkeringsplasser, fotballbane, grøntareal og beplantning. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Haukedalen 89 har en sentral og praktisk beliggenhet i et etablert boligområde i Åsane. Her bor du med kort vei til alt du trenger av dagligvarebutikker, kollektivtransport, skoler og øvrige servicetilbud.

For dagligvare handelen er det naturlig å benytte seg av Coop Extra Haukedalen som ligger et steinkast fra leiligheten.

Det er kun 1-2 minutter gangavstand til nærmeste bussholdeplass (linje 3). Herfra tar bussen deg til Åsane Storsenter og Åsane Terminal - et kollektivknutepunkt med hyppige avganger mot andre bydeler. Til Bergen sentrum er det ca. 15 minutter kjøring.

Området har mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter. For de turglade er det gode turmuligheter med bl.a. Geitanuken. Vetten er også en populær fjelltopp, og byr på panoramautsikt over fjorden. Like ved Åsane senter ligger Åsane Arena med tilbud som blant annet fotball, håndball, volleyball, turn og klatring.

Barnehager og skoler i nærområdet:

- Norlandia barnehage
- Espira Ulsetskogen barnehage
- Ulset barnehage
- Haukedalen skole
- Ulsetskogen skole
- Rolland skole
- Blokkhaugen skole
- Åstveit skole
- Åsane videregående skole
- Tertnes videregående skole

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Arild Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak:

Taket er tekket med betongtakstein og ble skiftet i 2023. Nedløp og takrenner ble

samtidig skiftet. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med sutaksplater, duk, feder, lekter og takstein.

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Åsane Byggmesterforretning AS holder på med fasade, skift av kledning ny vindsperrereduk, men ingen etterisolering i regi BRL.

Vinuder:

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Vinduer ble ikke nærmere vurdert da utskifting er planlagt i løpet av 2025.

Dører:

Ytterdør (fra 2006) og balkongdør i tre (ca. 2005), som også skal skiftes.

Innvendige dører:

Leiligheten har malte fyllingsdører med tre speil. Fire dører er fra 2022, øvrige er nyere enn byggeår, men med ukjent produksjonsår.

Etasjeskille:

Etasjeskiller mellom boenheter er av betong.

Innvendige overflater:

Innendig er det gulv av laminat, kjøkken, stue og gang har laminat fra Pergo lagt i 2022. Veggene har tapet og malte plater med ulike farger etter bruken av rommene, noen vegger er oppfrisket i 2025.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Utført arbeid på bad og vaskerom. Totalrenovering av bad, 2022

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Membran i gulv, vegg, tettebånd på alle plater og skjøter gulv/vegg, mansjetter på alle rør/sluk gjennomføringer

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

Rør i rør og ny varmtvannstank 2022, vannstopper og bytte av kran på kjøkken 2024,

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

Lekkasje i taket før det ble byttet i 2023, ikke noe lekkasje etter nytt tak

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

Har vært mus på loftet, her ble det satt ut feller og lagt ut musebånd i 2024, ikke problem etter det. Mugg i vinduer på grunn av kondens, dette er et problem på høst/vinter, her vil vinduene nå byttes. Vi har ikke det samme problemet med nyere vindu i bod.

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

Oppgradering av sikringsskap, nye sikringer, fjernet panelovner og installert stikkontakter. Montert stikkontakter ute, 2021. Montert varmepumpe i 2023. Ny peis 2021

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Er to ladere på parkeringsplass, men har ikke privat lader.

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

Tak skifte i 2023, 2025 fasade

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

Bod har fått satt inn vindu og brukt som soverom.

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

Ikke annet enn allerede pågående arbeid.

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?

Har vært rotter i bolig i øvre del av borettslaget. Kjenner til at det har vært mus på loftet som tidligere nevnt.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Haukedalen 89. Dette er en flott 3-roms leilighet med sentral beliggenhet i hjertet av Åsane. Her får du en moderne og praktisk bolig som er oppgradert i senere tid. Leiligheten har nytt bad og vaskerom fra 2022, nye gulv i stue, kjøkken og gang fra 2022, samt ny varmepumpe fra Panasonic installert i 2023.

Beliggenheten er svært attraktiv – med gangavstand til bussforbindelser, dagligvare, skole, barnehage og flotte turmuligheter. Leiligheten har i tillegg en sørvendt balkong med gode solforhold, og det medfølger parkeringsplass i garasje.

Stue:

Stuen er lys, trivelig og innbydende – med et areal på 18 m². De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig dagslys, og rommet oppleves både luftig og komfortabelt. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass. Det er lagt Pergo laminat på gulv i 2022, som gir rommet et moderne uttrykk. Varmepumpe fra Panasonic (2023) er diskret plassert i stuen og bidrar til behagelig innetemperatur året rundt – både varme om vinteren og kjøling på varme sommerdager. Ildsted fra 2021 kan brukes til oppvarming og for hyggelig skyld.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 10,8 m². Her kan du nyte gode solforhold. Balkongen har plass til sittegruppe, grill og blomsterkrukker, og blir en naturlig forlengelse av stuen i sommermånedene. Balkongen er ikke avbildet grunnet pågående arbeider/stillas.

Kjøkken:

Kjøkkenet er lyst og praktisk utformet, med et areal på 6,8 m². Innredningen består av profilerte fronter og laminat benkeplate, og det er godt med skap- og benkeplass for effektiv matlaging.

Gulvet ble lagt nytt i 2022, slik at kjøkkenet harmonerer fint med stuen i både stil og standard. Kjøkkenet er utstyrt med moderne hvitevarer fra Siemens – herunder oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Her ligger alt til rette for både matlaging og hyggelige frokoster med familie og venner.

Soverom:

Leiligheten har to soverom på henholdsvis 12 m² og 8,6 m², begge med gode lysforhold og fine innredningsmuligheter.

Bod/kontor: (Godkjent som bod)

Innredet rom på 7,8 m² som er godkjent som bodareal.

Bad:

Leiligheten har et lekkert og moderne bad fra 2022, som holder høy standard. Her er det fliser på både gulv og vegger, og spotter i taket gir god og behagelig belysning. Badet er innredet med nedfelt servant med skuffer, speilskap med lys, veggmontert toalett og rettfoldede dusjdører som gir rommet et stilrent uttrykk. Varmekabler i gulv sørger for en lun og komfortabel opplevelse.

Vaskerom:

Eget vaskerom fra 2022 med et areal på 4,1 m². Rommet er pent opparbeidet med flislagt gulv og malte vegger og tak med våtromsmaling. Her finner du nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Bod:

Leiligheten har en utvendig bod på 4,7 m² som gir god lagringsplass for sesongutstyr, sykler, barnevogn etc.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TGIU.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. På den ene siden av loftet som grenser mot nabo er det kun tilluft fra en raft, lite tilluft. Ventilasjonsrør mangler litt isolasjon i toppen mot sutaket. Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Lokal utbedring bør utføres. Det er registrert antydninger i sutaksplatene på innvendig loft som indikerer behov for forbedret lufting. For å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftsirkulasjon på begge sider av loftet, anbefales det å montere ventiler i gavlveggene. Ventilasjonsrørene bør isoleres helt opp for å forhindre kondensdannelse på kalde dager. Fullstendig isolering vil bidra til å opprettholde riktig temperatur i rørene og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt skjevheter i stuen på 13mm fra stuedør igjennom rommet til altandør på ca. 6.2meter.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen umiddelbar kostnad nå, med mindre kjøper ønsker å utbedre skjevhetene.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge eier er det ikke utført radonmåling.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noen av dørene tar i karm.

Tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

Våtrom > 2.etasje > Bad: 4.5m² > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Terskelens høyde er ikke tilpasset fallforholdene i våtrommet, og det foreligger ikke tilstrekkelig fall på minimum 1:100 på hele gulvet, slik det kreves for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk. Dørens plassering er 40 cm fra våtsone (vask), hvilket er i strid med kravene i TEK17 § 13-15 om fuktsikring i våtrom.

Tiltak: Dette medfører at terskelen ikke kan benyttes som vannbarriere i henhold til

TEK17 § 13-15 representerer dermed et avvik fra forskriftens krav til fuktsikring og funksjonell utforming av våtrom. Forskriften krever minimum 50 cm avstand fra våtsone til døråpning for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning. Den reduserte avstanden kan medføre økt risiko for fuktskader på dørblad og karm, og utgjør dermed et avvik fra gjeldende tekniske krav.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken: 6.8m² > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkenet har noen kosmetiske skader på noen fronter og sokkel.

Tiltak: Det er registrert enkelte bruksmerker på noen fronter og sokkel, men overflatene fremstår ellers som funksjonelle med noen kosmetiske skader.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom: 4.1m² > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Rør i rør skap står veldig nærme vasken. Tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rør-i-rør-skap plassert innenfor membranens ravområde ved vask: Rør-i-rør-skabet er plassert mindre enn 50 cm fra vasken, hvilket strider mot anbefalt utførelse i henhold til TEK17 § 13-15 om fuktsikring i våtrom. I våtsone rundt vask skal det være vanntett membran minimum 50 cm ut til hver side for å hindre fuktskader. Når skabet står innenfor dette området, utsettes det for økt risiko for fuktpåvirkning.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom: 4.1m² > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det mangler mansjett på avløpsrør som går gjennom gulv under innredningen.

Tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det er registrert at avløpsrør gjennom gulvet på vaskerommet mangler slukmansjett. Dette er i utgangspunktet et avvik fra kravene til fuktsikring i henhold til TEK17 § 13-15, som krever at gjennomføringer i våtromsgulv skal være vanntette og sikre mot lekkasje. Selv om vaskerom normalt ikke utsettes for store mengder vannsøl, skal løsningen likevel oppfylle forskriftens krav til varig fuktsikring. Videre prosess: Det må først avklares med utførende firma hva som faktisk er gjort ved gjennomføringen. Basert på dette kan følgende alternativer vurderes:

Alternativ 1: Fjerne flis rundt avløpsrøret og montere godkjent slukmansjett som tetter mot membran og rør. Deretter legges ny flis.

Alternativ 2: Dersom det foreligger dokumentasjon fra utførende firma på at membranen er ført tett mot røret under flis, kan det vurderes å silikonere rundt røret i kombinasjon med påføring av membran på røret minimum 2,5 cm over ferdig gulv, i tråd med kravene i TEK17 § 13-15.

Valg av løsning må baseres på dokumentert utførelse og vurdering av risiko, med hensyn til rommets bruk og fuktpåvirkning.

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom: 4.1m² > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Åsane Byggmesterforretning AS holder på med fasade, skift av kledning ny vindsperreduk, men ingen etterisolering i regi BRL.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass på befaringsdagen. Vinduer er ikke blitt undersøkt nærmere da det i løpet av 2025 skal være utskiftning av alle vinduer i regi BRL.

Utvendig > Dører: Bygningen har malt ytterdør er fra 2006 og malt balkongdør i tre ca. 2005 på befaringsdagen. Dørene er ikke blitt undersøkt nærmere da det i løpet av 2025 skal være utskiftning av alle dører i regi BRL.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørvestvendt terrasse på 11m² rekkverkshøyde målt til 90cm på befaringsdagen. Balkongen er ikke blitt nærmere undersøkt da det pågikk rehabilitering på befaringsdagen.

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.

Hovedsoverom – Garderobeskap til venstre når man entrer rommet medfølger ikke.
Bod/kontor – Garderobeskap medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Get.

Parkering

Fast garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg.

Borettslaget har ellers utendørs parkering som fungerer etter førstemann- til - mølla prinsippet.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0000943358

Diverse

Laget er i gang med rehab. Det er byggelån hos DNB på inntil 44 mill. I tillegg er det mellomfinansiering Heder Bank på kr 5 millioner slik at Vestbo kan utføre betalinger i forbindelse med rehabiliteringen. Byggelånet vil omgjøres til vanlig banklån når arbeidene er ferdige. Arbeidene skal være ferdige 31.12.26. Fellesgjeld vil øke som følge av dette. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån, vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 17.06.2013

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stuen fra 2022.

Rentbrennende ildsted fra 2021.

Varmekabler på badet.

Øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter og farge

E - GUL

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 290 000

Formuesverdi primær

Kr 840 082

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 360 329

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Ved innmelding i boligbyggelaget betales en andelsavgift på kr 300,-.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 6 826 kr i måneden

Felleskostnader: 6 230 kr i måneden

Andel felleskostnader Garasje 1: 118 kr i måneden

Kabel-TV og bredbånd (grunnpakke): 403 kr i måneden

Dugnad: 75 kr i måneden

Posten "felleskostnader" inkluderer kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, fondsavsetning, lønn og honorarkostnader, forretningsførsel, revisjon/forsikring/kontigent, vedlikehold og energi/andre driftskostnader.

Fellesgjeld vil øke som følge av rehabilitering. Byggelånet vil omgjøres til vanlig banklån når arbeidene er ferdige, og fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende. Styreleder opplyser følgende; Ved slutt på rehabilitering vår/sommer når endelig

byggelån starter å løpe må vi tilpasse husleie for å dekke nedbetaling. Vi regner med at det blir en økning uten at vi vet eksakt hva denne blir.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 826

Andel Fellesgjeld

Kr 200 247

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.09.2025

Andel fellesformue

Kr 31 856

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nedre Haukedal Borettslag

Organisasjonsnummer

953937484

Andelsnummer

32

Om borettslaget

Nedre Haukedal Borettslag, med organisasjonsnummer 953 937 484, ligger i Bergen kommune. Borettslaget har 78 enheter og består av både rekkehus og rekkehusleiligheter med 3 og 4 rom. Forretningsfører for selskapet er Vestbo BBL, og borettslagets hjemmeside er www.nedrehaukedalen.no.

Etter at rehabilitering av takene ble fullført i 2024, startet styret en ny prosess for å vurdere videre behov for vedlikehold av boligmassen.

Iht. ekstraordinær generalforsamling ble det lagt frem forslag om vedlikehold og oppgraderinger som må gjøres og som kan gjøres. Dette omhandler fasader, vinduer, terrasse-/altandører og ytterdører. Forespeilet økning på et 3-roms rekkehus u/ garasje

på nødvendig vedlikehold som må gjøres er på ca. 1 045,- mnd. I tillegg er det forespeilet følgende økning på tilsvarende bolig på oppgraderinger og tiltak som borettslaget kan gjøre på: kr 170,-.

Vedtatte saker:

- Bytte alle borettslagets ytterdører.
- Bytte kledning på bodene.
- Bytte alle utelamper ved ytterdør.
- Bytte nummerskilt til en standardtype.
- Generalforsamlingen samtykket enstemmig til lånopptak med en ramme på 44 000 000,-.

Arbeidet startet opp første uken i mai og skal etter planen være ferdig i løpet av januar 2026 (med unntak av toppstrøk med maling som ikke kan gjøres i vinterhalvåret). Iht. fremdriftsplan på nettsiden til borettslaget vil arbeidet på rekken denne boligen tilhører være i uke 33-44.

Informasjon fra årsmøte i 2025:

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Vaktmester har utført utendørs vedlikehold, beskjæring av trær/busker
- Reparasjon av hull ovenfor nr. 142
- Maling av kledning etter utskiftning av tak
- Løpende drift og vedlikehold

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Rehabiliteringsprosjekt: skifte av kledning, vinduer og dører m.m.
- Bytte av utelamper og nummerskilt

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: Det er nødvendig med

vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og eiendommer, større rehabiliteringsprosjekt ble derfor startet i 2024/2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 95267311316, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.09.2025: 5.29% pa.

Antall terminer til innfrielse: 155

Saldo per 19.09.2025: 17 838 374

Andel av saldo: 200 248

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2064)

Laget er i gang med rehab. Det er byggelån hos DNB på inntil 44 mill. I tillegg er det mellomfinansiering Heder Bank på kr 5 millioner slik at Vestbo kan utføre betalinger i

forbindelse med rehabiliteringen. Byggelånet vil omgjøres til vanlig banklån når arbeidene er ferdige. Arbeidene skal være ferdige 31.12.26. Fellesgjeld vil øke som følge av dette. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån, vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

Sikringsordning fellesgjeld

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Søknad om husdyrhold skal sendes til styret for godkjenning på eget skjema for dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand.

Andelseier skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør etter leilighetens hovedstoppekran innenfor leilighetens vegger og som er synlige og ikke innebygget i vegger, gulv eller tak.

Videre skal andelseier vedlikeholde ildsteder, skorsteiner og andre egne installasjoner som andelseier oppfører eller har oppført i forbindelse med ombygginger, flytting og oppsetting av innervegger.

Videre har andelseier ansvar for vedlikehold av ytre endringer/tilbygg foretatt av andelseier herunder (men ikke begrenset til) terrasser, boder og fasadeendringer. Dessuten har andelseier vedlikeholdsansvar for sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier skal også vedlikeholde ytterdører, samt dørvidere og låser til ytterdører.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør etter leilighetens hovedstoppekran innenfor leilighetens vegger og som er synlige og ikke innebygget i vegger, gulv eller tak, ildsteder og andre egne installasjoner, dørvidere og låser til ytterdører, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

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

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

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Ansvar for lamper utenfor ytterdør er per i dag overlatt til beboere å vedlikeholde.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 187, bruksnummer 309 i Bergen kommune. Andelsnr. 32 i Nedre Haukedal Borettslag med orgnr. 953937484

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig datert 29.04.1983.

Det foreligger byggetegninger, men det er noe avvik fra disse. "Kontor" er opprinnelig bodareal. Det foreligger ingen søknad om bruksendring av arealet, og rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Kommentar fra takstmann:

Eier har montert vindu i bod, og omgjort bod til soverom, dette er ikke søkt om.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Bebyggelsesplan datert 22.01.1980.
- Tegning snitt datert 09.05.1980.
- Tegninger stemplet med godkjenning 10.09.1981.
- Tegninger sist revidert 16.09.1981.
- Situasjonsplan datert 02.07.2025.
- Fasadetegninger før og etter tiltak datert 07.02.2025.
- Supplering av søknad vedr. skifte av vinduer og dører datert 27.03.2025.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei er del av realsameie, hvorav borettslaget og Haukadelen 1 og 3 eier 1/3 hver.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til rekkehus.

Planid: 4355000

Plannavn: ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT B, BEBYGGELSESPLAN

Ikrafttrådt: 28.11.1980

Dekningsgrad: 98,2 %

- Arealet er regulert til rekkehus.

Planid: 4350005

Plannavn: ÅSANE. GNR 187 BNR 309, HAUKEDAL - MORVIK FELT B,
PARKERINGSPLASS

Ikrafttrådt: 12.01.1984 190002302

Dekningsgrad: 0,6 %

- Arealet er regulert til felles parkeringsplass.

Planid: 4350000

Plannavn: ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT B

Ikrafttrådt: 25.09.1979

Dekningsgrad: 0,3 %

- Arealet er regulert til friluftsområder.

Planid: 51340000

Plannavn: ÅSANE. GNR 187 BNR 2, 5, 10 MFL., HAUKEDAL, GNR 188 DEL AV BNR 1 OG
3, MYRDAL (SPONDALSLEITET)

Ikrafttrådt: 18.02.1971

Dekningsgrad: 0,2 %

Planid: 4350004

Plannavn: ÅSANE. GNR 185, HAUKEDAL - MORVIK FELT B

Ikrafttrådt: 02.05.1983 190001290

Dekningsgrad: < 0,1 % (37,5 m²)

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 187/315

Bygningsnr: 9426221-2

Endring: Påbygg

Bygningstype: Butikk/forretningsbygning

Status: Rammetillatelse

Dato: 07.03.2024

Saksnr: 202411099

- Gjelder Haukedalen 3.

Eiendom: 187/50 m.fl.

Bygningsnr: 301471832

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt og garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse og bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 15.05.2025 m.fl

Saksnr: 202418210

- Gjelder Haukedalen 66.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Borettslaget har avtale med Vestbo om behandling av søknader om bruksoverlating (utleie). Søknad sendes Vestbo for behandling. Søknadsskjema www.vestbo.no

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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. 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.

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

3 290 000 (Prisantydning)

200 247 (Andel av fellesgjeld)

3 490 247 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 499 810 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 507 710 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 510 510 (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.

Betalingsbetingelser

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på 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

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr ,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, Aktiv treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, eierskiftegebyr kr 6 570,-, informasjon fra Vestbo kr 4 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Marius Hagen

Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

marius.hagen@aktiv.no

Tlf: 995 40 596

Ansvarlig megler bistås av

Marius Hagen

Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

marius.hagen@aktiv.no

Tlf: 995 40 596

Martin Gjervik Løvenholm

Eiendomsmeglerfullmektig

martin.lovenholm@aktiv.no

Tlf: 938 22 518

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

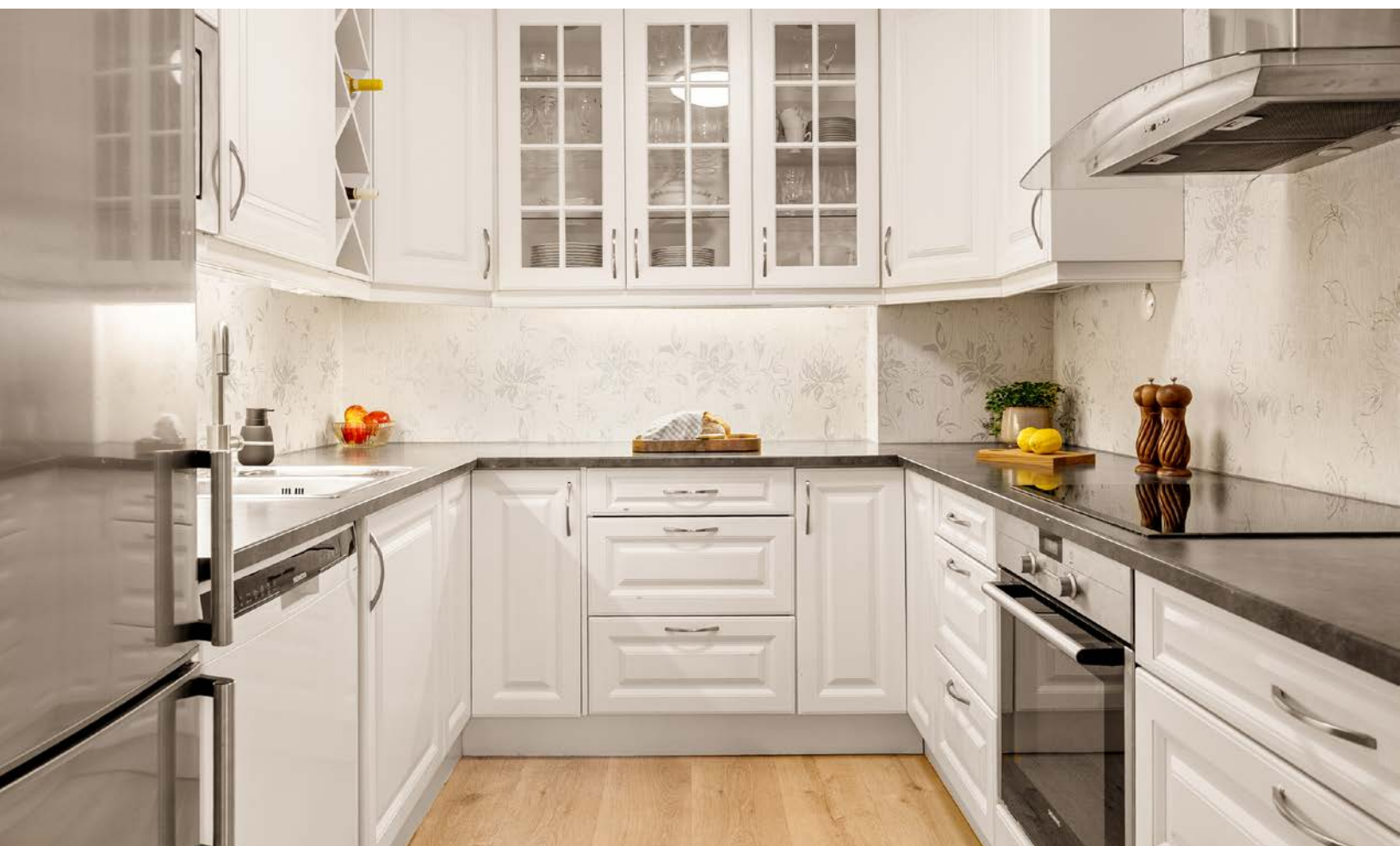
Salgsoppgavedato

16.10.2025































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Haukedalen 89, 5121 ULSET

 BERGEN kommune

 gnr. 187, bnr. 309

 Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 20518-1035

Referansenummer: OL1751

Autorisert foretak: TakstIT AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

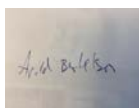


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig som ligger i andre etasje i Nedre Haukedal Borettslag.

Nye gulv på kjøkken stue og gang fra 2022. Nytt bad og separat vaskerom er fra 2022 med dokumentasjon.

Noen innerdører er skiftet i 2022.

Utvendig tak var nytt i 2023 og det pågår nå en rehabilitering i regi av BRL med fasade, ytterdører og vinduer. Eier opplyser om at det ikke vil bli etterisolert, men kledning blir revet, montert ny vindsperre duk utenpå asfaltplatene med ny kledning, nye vinduer og ytterdører utført av Åsane Byggmesterforretning AS. Garasjeplassen følger leiligheten ved salg. Rett utenfor garasjen finnes to parkeringsplasser som er reservert for lading av elbiler. Disse plassene er tilgjengelige for alle beboere i borettslaget.

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og ble skiftet i 2023. Besiktiget fra takfot via stillas. Nedløp og takrenner ble samtidig skiftet. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med sutakplater, duk, feder, lekter og takstein.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasaden har liggende bordkledning. På befaringsdagen pågikk arbeid med utskifting av kledning og montering av ny vindsperreduk, utført av Åsane Byggmesterforretning AS. Det utføres ikke etterisolering.

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Vinduer ble ikke nærmere vurdert da utskifting er planlagt i løpet av 2025. Det samme gjelder ytterdør (fra 2006) og balkongdør i tre (ca. 2005), som også skal skiftes.

Sørvestvendt terrasse på ca. 11 m² med rekkverkshøyde målt til 90 cm. Balkongen ble ikke nærmere vurdert da rehabilitering pågikk på balkongen på befaringsdagen.

Ved inngangsdøren er det en utvendig malt tretrapp med beslaglagte trinn og et repos på ca. 4,5 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har laminatgulv, stue, kjøkken og gang har laminat fra fra Pergo, lagt i 2022. Vegger består av tapet og malte plater i ulike farger, noen vegger oppfrisket i 2025. Innvendige tak har malte plater med fastmonterte lamper. Etagenskiller mellom boenheter er av betong.

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget har ikke radonspærre. Boligen har elementpipe i Leca fra byggeår, med nytt rentbrennende ildsted installert i 2021.

Leiligheten har malte fyllingsdører med tre speil. Fire dører er fra 2022, øvrige er nyere enn byggeår, men med ukjent produksjonsår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: 4.5m², nytt i 2022.

Rommet har helflisede vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Taket er malt og har innfelte spotter. Det er målt 40 mm høydeforskjell fra sluk til terskel, og dusjsonen er nedsenket med 13 mm ved dusjdører. Fall mot sluk er 20 mm over 60 cm. Det

er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Innredning består av nedfelt servant med skuffer, speilskap med lys, veggmontert toalett og rettfoldede dusjdører. Elektrisk vifte styres via bryter utenfor rommet. Hulltaking er utført i bod/soverom uten påviste avvik.

Vaskerom: 4.1m², nytt i 2022.

Gulvet er flislagt med sokkelflis, og vegger og tak er malt med våtromsmaling. Ingen varmekilde. Det er målt 15 mm fall over ca. 80 cm fra terskel til plastsluk. Smøremembran er dokumentert. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Ventil i taket gir naturlig avtrekk. Hulltaking er ikke utført grunnet tiliggende konstruksjoner kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med oppvaskmaskin (ny ca. 2 år), induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn – alle fra Siemens. Vannstoppssystem er installert. Kjøkkenventilator fra Røroshetta med direkte avtrekk til uteluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), besiktiget i rørskap med drenering til bad. Avløpsrør er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og avtrekk på kjøkken, vaskerom og bad.

Det er installert varmepumpe fra Panasonic (2023), med innedel plassert i stue. Montert av Åsane Servicesenter. Varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2022.

Sikringsskap med automatsikringer datert 24.02.2021. Røykvarsler i hvert rom fra Sektor Alarm. Brannslukningsapparat fra 2023 og brannteppe er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass nr. 89 i borettslagets garasjeanlegg. Like utenfor garasjen finnes to felles elbilladere samt gjesteparkering, begge tilgjengelig for borettslagets beboere. Elbilladerne benyttes etter selvkostprinsippet, og hver bruker betaler for sitt eget strømforbruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

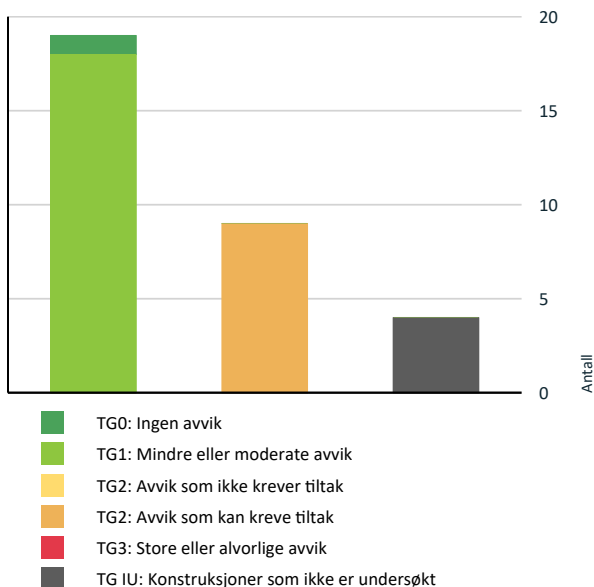
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ferdigattest gitt 24.04.83. Eier har montert vindu i bod, og omgjort bod til soverom, dette er ikke søkt om.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Bad: 4.5m² > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken: 6.8m² > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Vaskerom: 4.1m² > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Vaskerom: 4.1m² > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Vaskerom: 4.1m² > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter vurdering av den aktuelle seksjonen, inkludert loft der dette er relevant. Det pågår for tiden rehabilitering av utvendig fasade, kledning, vinduer og dører, som omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Felles konstruksjoner og tekniske fellesanlegg er derfor ikke vurdert i detalj her. Eventuelle avvik eller vedlikeholdsbehov knyttet til fellesarealer henvises til sameiets vedlikeholdsplan eller styrets opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1983

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot fra stillas. Taket var nytt i 2023 utført av Byggmester Jostein Garnes.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



! TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner er skiftet med taket i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

! TG 1U Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Åsane Byggmesterforretning AS holder på med fasade, skift av kledning ny vindspærreduk, men ingen etterisolering i regi BRL.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sutakspalter som igjen er belagt med duk oppå før det er lagt feder, lekter og takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

På den ene siden av loftet som grenser mot nabo er det kun tilluft fra en raft, lite tilluft.

Ventilasjonsrør mangler litt isolasjon i toppen mot sutaket.

Konsekvens/tiltak

- Lifting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Det er registrert antydninger i sutakspaltene på innvendig loft som indikerer behov for forbedret lifting. For å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftsirkulasjon på begge sider av loftet, anbefales det å montere ventiler i gavlveggene.

Ventilasjonsrørene bør isoleres helt opp for å forhindre kondensdannelse på kalde dager. Fullstendig isolering vil bidra til å opprettholde riktig temperatur i rørene og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



TG IU Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass på befaringdagen. Vinduer er ikke blitt undersøkt nærmere da det i løpet av 2025 skal være utskiftning av alle vinduer i regi BRL.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



TG IU Dører

Bygningen har malt ytterdør er fra 2006 og malt balkongdør i tre ca.2005 på befaringsdagen. Dørene er ikke blitt undersøkt nærmere da det i løpet av 2025 skal være utskiftning av alle dører i regi BRL

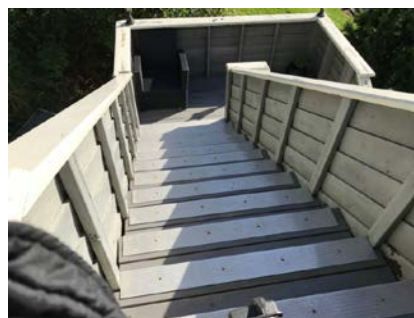
Årstall: 2005 Kilde: Eier

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt terrasse på 11m2 rekkverkshøyde målt til 90cm på befaringsdagen. Balkongen er ikke blitt nærmere undersøkt da det pågikk rehabilitering på befaringsdagen.

TG I Utvendige trapper

Det er en utvendig malt tretrapp med trinn belagt med beslag. Ved inngangsdøren er det et repos (rapo) med et areal på ca. 4,5 m².



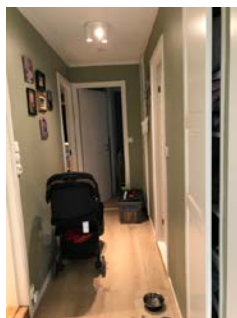
INNENDIG

TG I Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, kjøkken, stue og gang har laminat fra Pergo lagt i 2022. Veggene har tapet og malte plater med ulike farger etter bruken av rommene, noen vegger er oppfrisket i 2025. Innvendige tak har malte plater med lamper som belysning.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mellom boenhetene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt skjevheter i stuen på 13mm fra stuedør igjennom rommet til altandør på ca. 6.2meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen umiddelbar kostnad nå, med mindre kjøper ønsker å utbedre skjevhetene.

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I følge eier er det ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radon målinger.

ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe i leca fra byggeår. Nytt rentbrennende ildsted i 2021

ⓘ TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører med tre speil. Fire av dørene er fra 2022 og de andre er nyere enn byggeår, men ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noen av dørene tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD: 4.5M²

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Helflist bad med varmekabler og spotter som belysning.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD: 4.5M²

ⓘ TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er helflistet og taket er malt med spotter som belysning.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD: 4.5M²

ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er 40mm.

Nedsenket dusjsone son ligger 13mm lavere ved dusjdører. Det er 2cm fall fra dusjdører og inn til sluk på 60cm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Terskelens høyde er ikke tilpasset fallforholdene i våtrommet, og det foreligger ikke tilstrekkelig fall på minimum 1:100 på hele gulvet, slik det kreves for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Dørens plassering er 40 cm fra våtsone (vask), hvilket er i strid med kravene i TEK17 § 13-15 om fuktsikring i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dette medfører at terskelen ikke kan benyttes som vannbarriere i henhold til TEK17 § 13-15 representerer dermed et avvik fra forskriftens krav til fuktsikring og funksjonell utforming av våtrom.

Forskriften krever minimum 50 cm avstand fra våtsone til døråpning for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning. Den reduserte avstanden kan medføre økt risiko for fuktskader på dørblad og karm, og utgjør dermed et avvik fra gjeldende tekniske krav.

2.ETASJE > BAD: 4.5M²

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD: 4.5M²

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med skuffer og speilskap med lys over, veggmontert toalett og dusjdører som er rettfoldedører.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD: 4.5M²

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte som styres via bryter på utsiden av badet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD: 4.5M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod/soverom.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Flislagt gulv med sokkelflis, vegger og tak malt med våtromsmaling.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket er malt. Alle overflater er malt med samme våtromsmalingen

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Rør i rør skap står veldig nærme vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rør-i-rør-skap plassert innenfor membranens kravområde ved vask: Rør-i-rør-skapet er plassert mindre enn 50 cm fra vasken, hvilket strider mot anbefalt utførelse i henhold til TEK17 § 13-15 om fuktsikring i våtrom. I våtsone rundt vask skal det være vanntett membran minimum 50 cm ut til hver side for å hindre fuktskader. Når skapet står innenfor dette området, utsettes det for økt risiko for fuktpåvirkning.

2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt fall på 15mm fra toppen av flis ved dørterskelen til toppen av slukrist. Det er 15mm fall på ca.80cm.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det mangler mansjett på avløpsrør som går gjennom gulv under innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det er registrert at avløpsrør gjennom gulvet på vaskerommet mangler slukmansjett. Dette er i utgangspunktet et avvik fra kravene til fuktsikring i henhold til TEK17 § 13-15, som krever at gjennomføringer i våtromsgulv skal være vanntette og sikre mot lekkasje. Selv om vaskerom normalt ikke utsettes for store mengder vannsøl, skal løsningen likevel oppfylle forskriftens krav til varig fuktsikring.

Videre prosess: Det må først avklares med utførende firma hva som faktisk er gjort ved gjennomføringen. Basert på dette kan følgende alternativer vurderes:

Alternativ 1: Fjerne flis rundt avløpsrøret og montere godkjent slukmansjett som tetter mot membran og rør. Deretter legges ny flis.

Alternativ 2: Dersom det foreligger dokumentasjon fra utførende firma på at membranen er ført tett mot røret under flis, kan det vurderes å silikone rundt røret i kombinasjon med påføring av membran på røret minimum 2,5 cm over ferdig gulv, i tråd med kravene i TEK17 § 13-15.

Valg av løsning må baseres på dokumentert utførelse og vurdering av risiko, med hensyn til rommets bruk og fuktpåvirkning.



2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

TG 2 Ventilasjon

Ventil i taket med naturlig avtrekk over tak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. kjøkken ligger på andre siden av vaskerommet, det er ingen dusjsone.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN: 6.8M²

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin (ca. 2 år gammel), induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn – samtlige fra Siemens. I tillegg er det montert vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet har noen kosmetiske skader på noen fronter og sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert enkelte bruksmerker på noen fronter og sokkel, men overflatene fremstår ellers som funksjonelle med noen kosmetiske skader.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN: 6.8M²

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator fra Røroshetta med avtrekk ut.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer og avtrekk på kjøkken, vaskerom og bad.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe fra Panasonic fra 2023 hvor innedelen er plassert i stue.
Montert og installert av Åsane Servicesenter.

Årstall: 2023



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Drenering av rørskapet kommer ut inne på bad.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2022

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer fra 24.02.2021.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 24.02.2021 ble det skiftet innmat i sikringskapet. Henviser til dokumentasjonen som ligger i skapet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elmont AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble skiftet innmat i sikringskapet i 2021
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det ligger dokumentasjon i sikringskapet på hva som er utført av arbeider fra firma.



Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i hvert rom fra Sektor alarm. Brannslukningsapparat var nytt 2023 og brannteppe.

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



TOMTEFORHOLD

! TG 1 Andre tomteforhold

Leiligheten har fast parkeringsplass nr. 89 i garasjeanlegget som følger leiligheten. Rett utenfor garasjen finnes to felles elbilladere og gjesteparkering tilhørende borettslaget, som kan benyttes av alle beboere. Bruk av elbil lader er basert på selvkost, og hver enkelt betaler for eget strømforbruk.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	87	5		92	11
SUM	87	5			11
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Bad: 4.5m ² , gang: 6.5m ² , entré: 2.4m ² , stue: 18m ² , kjøkken: 6.8m ² , soverom: 8.6m ² , soverom 2: 12m ² , bod: 7.8m ² , vaskerom: 4.1m ²	Utvendig bod: 4.86m ²	

Kommentar

Utvendig bod er på ca.4.86m² og balkong på ca.10.75m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest gitt 24.04.83. Eier har montert vindu i bod, og omgjort bod til soverom, dette er ikke søkt om.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad og vaskerom ble utført i 2022. Eier har innredet/omgjort en bod til et soverom.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	79	13

Kommentar

Rekkehus Utvendig bod er på ca.4.86m² og innvendig bod er på ca.7.8m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Jørn Ståle Norheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	187	309		0	34428.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haukedalen 89

Hjemmelshaver

Nedre Haukedal Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NEDRE HAUKEDAL BORETTSLAG	953937484		VESTBO BBL: post@vestbo.no tlf:55309600 Styreleder BRL: Trygve Knag e- post:trygveknag@gmail .com tlf: 97760715	Nøttveit Anja Bø, Norheim Jørn Ståle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
32	199 890

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Felleskostnader: 6230kr
Garasje: 118kr
Kabel-tv og bredbånd: 403kr
Dugnad: 75kr
Totalt i kostnader pr måned: 6826kr

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Haukedalen 89 ligger i Åsane som er nord i Bergen kommune. Det er kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole og nærbutikk. En kort kjøretur på ca. 5 minutter gir tilgang til Åsane Arena med ishall, innendørs sandvolleyballbane, åpen hall og fysakhall for ungdommer med ulike aktiviteter. Vestlandshallen med fotballbane og treningssenter. I samme område finnes også Åsane Storsenter, Horisont kjøpesenter, kulturhus og Åsane videregående skole. En kort kjøretur på 5min mot Tertnes finner du Åstveit idrettsanlegg med ungdomsskole, håndballbane, fotballbane og svømmehall. Flotte turterreng rett utenfor døren hvor man kan gå opp til Geitanuken og videre i forskjellige retninger på fjellet. Kort vei til busstopp med gode kollektivtilbud med 3-bussen som går hyppig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Nei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport (BKK)	03.10.2025	Bkk har godkjent anlegget datert 17.06.20.13	Gjennomgått		Nei
Sammendrag av Boligmappa	03.10.2025	På Boligmappa ligger FDV dokumentasjon fra Klevestad Rørleggerservice AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	
2	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OL1751>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250234	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørn Ståle Norheim	Anja Bø Nøttveit
Gateadresse	
Haukedalen 89	
Poststed	Postnr
ULSET	5121
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1501250234

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført arbeid på bad og vaskerom. Totalrenovering av bad, 2022.
Arbeid utført av	Tryg Bygg Nikitinas, Felix Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran i gulv, vegg, tettebånd på alle plater og skjøter gulv/vegg, mansjetter på alle rør/sluk gjennomføringer
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør i rør og ny varmtvannstank 2022, vannstopper og bytte av kran på kjøkken 2024,
Arbeid utført av	VVS PARADIS AS, Klevstad Rørservice AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lekkasje i taket før det ble byttet i 2023, ikke noe lekkasje etter nytt tak.
-------------	---

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

Beskrivelse	Har vært mus på loftet, her ble det satt ut feller og lagt ut musebånd i 2024, ikke problem etter det. Mugg i vinduer på grunn av kondens, dette er et problem på høst/vinter, her vil vinduene nå byttes. Vi har ikke det samme problemet med nyere vindu i bod.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av sikringsskap, nye sikringer, fjernet panelovner og installert stikkontakter. Montert stikkontakter ute, 2021. Montert varmepumpe i 2023. Ny peis 2021
Arbeid utført av	Elmont, Åsane Servicesenter, Bergen Varmesenter AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Er to ladere på parkeringsplass, men har ikke privat lader.
-------------	---

- 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, tømmerarbeid 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

Tak skifte i 2023, 2025 fasade

Arbeid utført av

Jostein Garnes AS , Asane Byggmesterforretning as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bod har fått satt inn vindu og brukt som soverom.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Ikke annet enn allerede pågående arbeid.

- 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

Beskrivelse

Har vært rotter i bolig i øvre del av borettslaget. Kjenner til at det har vært mus på loftet som tidligere nevnt.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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: 1501250234

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Ståle Norheim	090029394fbca1728b59e 8a648747ddb83cd43f9	02.10.2025 18:58:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anja Bø Nøttveit	4d3d21030f742991bdeb6 837e8d483ee70474df3	02.10.2025 18:56:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250234

- 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>



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

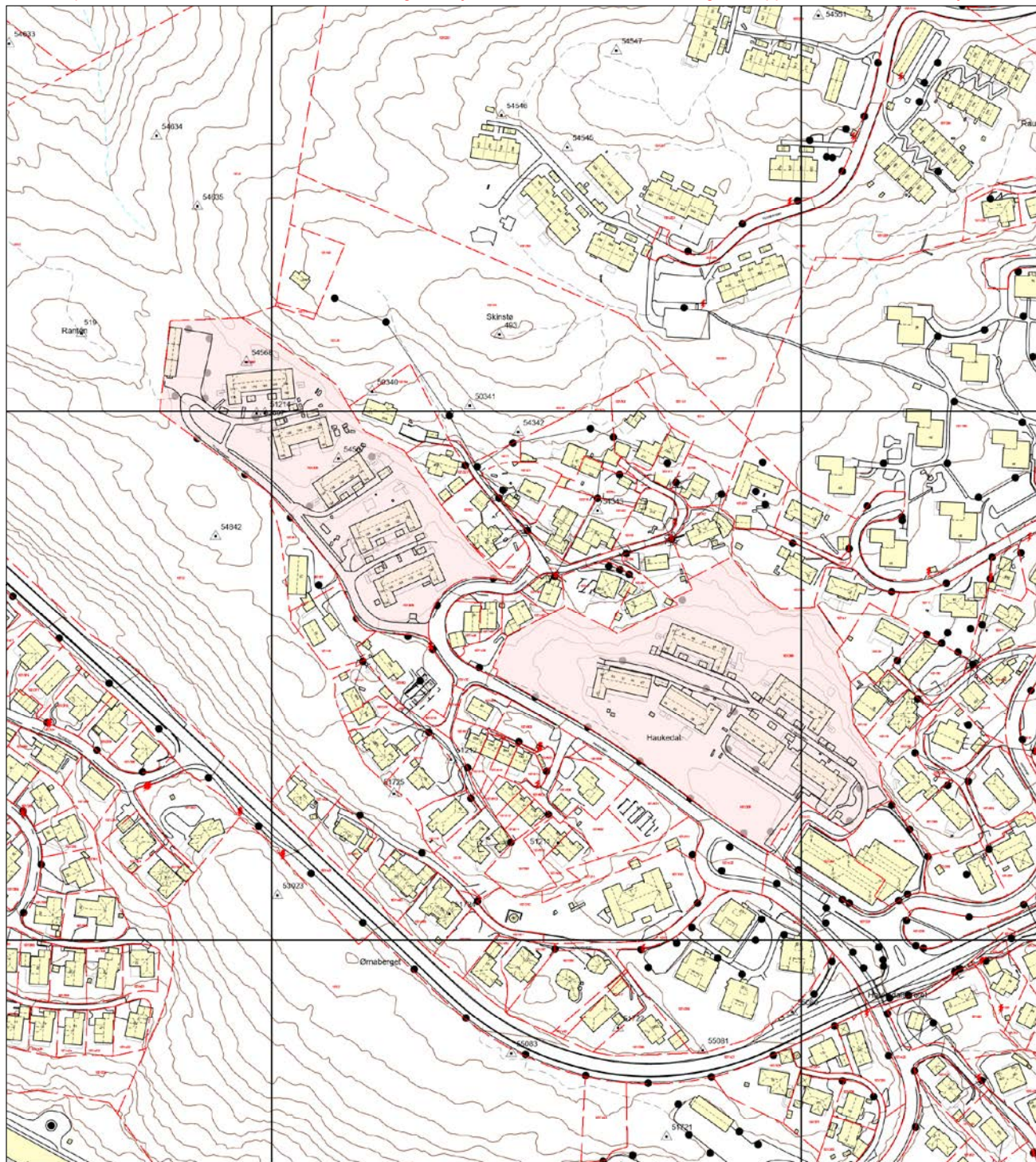
Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 19.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 187/309/0/0

Adresse: Haukedalen 89, 5121 ULSET m.fl.

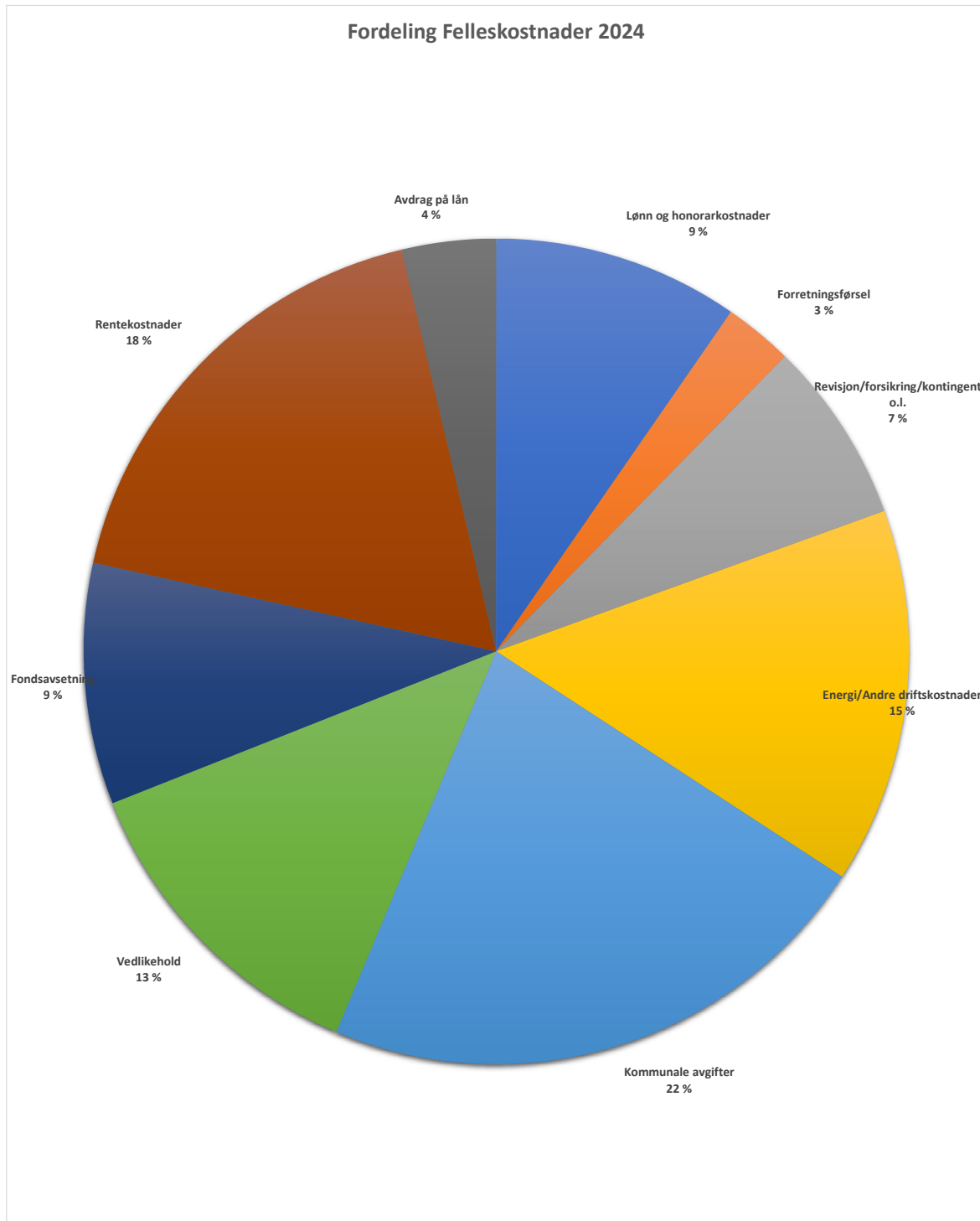
Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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

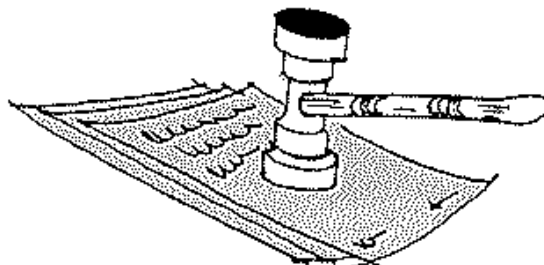
91 Nedre Haukedal Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett





HUSORDENSREGLER FOR NEDRE HAUKEDALEN BORETTSLAG

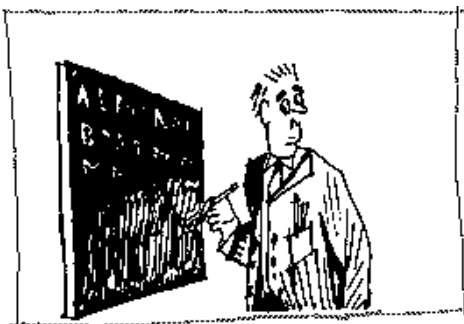


Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

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

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

April 2018



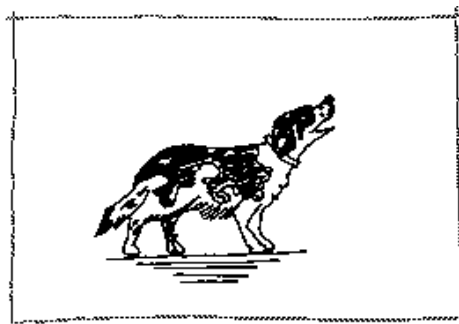
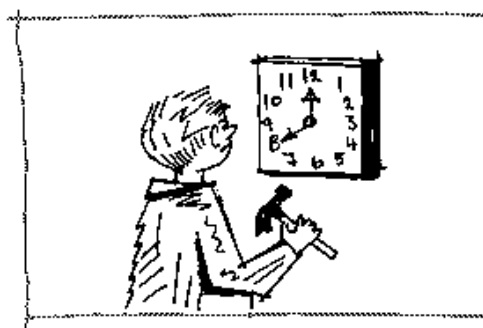
1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på terrassen.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager.



3. Regler for husdyrhold

Det er ikke tillatt med utekatt. Det godkjennes ikke flere hunder pr andel. Søknad om husdyrhold skal sendes til styret for godkjenning på eget skjema for dyrehold.

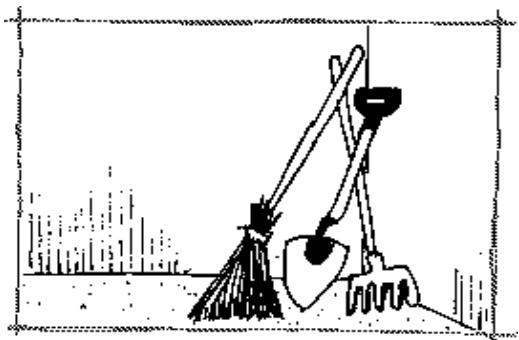
4. Boss

Konteinerne i bossrommene er kun for husholdningsavfall. Husholdningsavfall skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne. Det skal opprettholdes god orden i bossrommene.

Papir/papp, aviser og aluminium skal leveres i egne konteinere. Det samme gjelder glass, flasker og lignende.

Gjenstander, som for eksempel elektriske artikler, møbler og lignende, skal ikke settes i bossrommet. Dette må den enkelte beboer selv frakte bort.



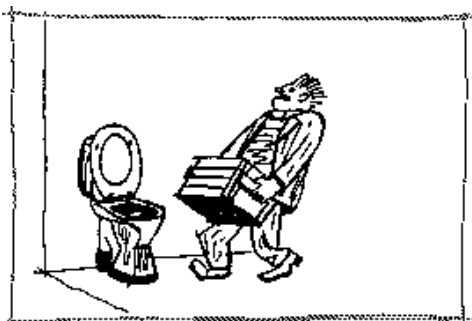
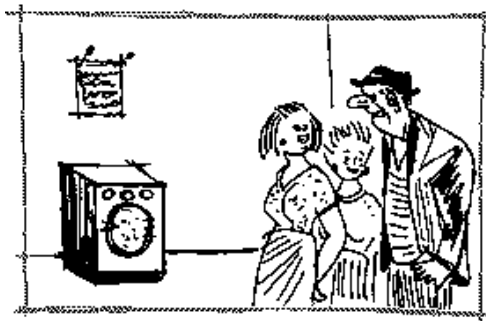


5. Renhold

Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.

6. Tørkeplasser

Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.



7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

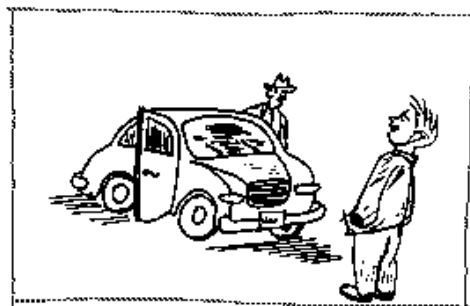
8. Bilplasser og garasjeanlegg

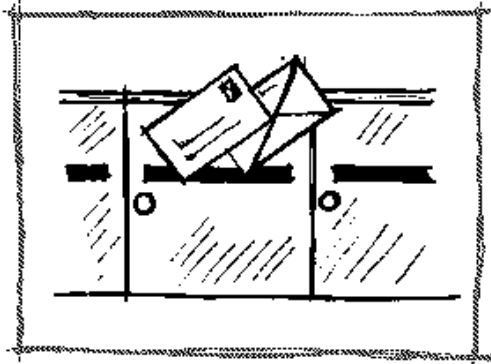
Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.

Vask av biler er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Garasjeplassene skal kun benyttes til parkering av biler og oppbevaring av bilrelatert utstyr.

Brannfarlige vesker etc skal ikke oppbevares i garasjen.





9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

10. Plikter/ ansvar

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



11. Andre Bestemmelser

Nabolagsprofil

Haukedalen 89 - Nabolaget Haukedal - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Spondalen Linje 3, 3E	3 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 13.3 km
Bergen Flesland	29 min

Skoler

Haukedalen skole (1-7 kl.) 362 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Tertnes skole (1-7 kl.) 340 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km
Tertnes videregående skole 370 elever	24 min 2 km
Åsane videregående skole 1100 elever	7 min 2.6 km

«Flott sted med kort vei til alt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

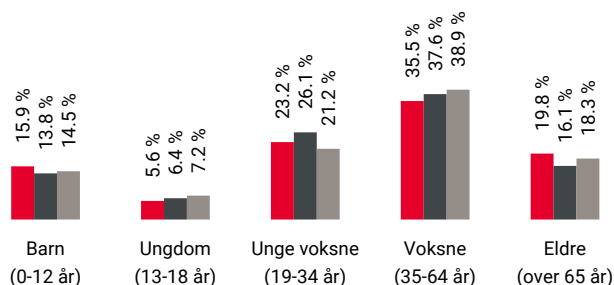
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haukedal	1 600	702
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Haukedalen (0-5 år) 91 barn	3 min 0.3 km
Espira Ulsetskogen barnehage (1-5 år) 300 barn	14 min 1.2 km
Ulset barnehage (1-5 år) 52 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Haukedalen	2 min
Kiwi Ulset	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



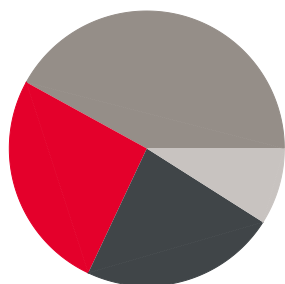
Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Sport

	Spondalen ballbinge	9 min
	Ballspill	0.7 km
	Haukedalen skole	8 min
	Aktivitetshall	0.7 km
	MOVA Åsane	19 min
	SATS Horisont	7 min

Boligmasse



26% enebolig
23% rekkehus
42% blokk
9% annet

«I Haukedalsbotn samles familiene gjerne for en kopp kaffe ute på benken. På fine sommerdager er det alltid kjekt med felles grilling.»

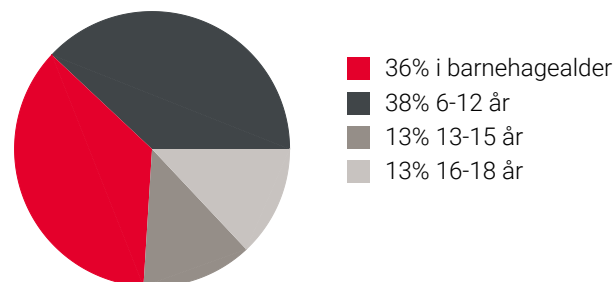
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	Åsane Storsenter	22 min
	Apotek 1 Arken	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

Haukedal
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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: Haukedalen 89
5121 ULSET**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Hagen**Telefon:** 995 40 596
E-post: marius.hagen@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