



aktiv.

Hans Huges gate 35, 5033 BERGEN

**Delikat og moderne
eierseksjonsleilighet med sentral
beliggenhet!|Vesentlig oppgradert
i 2023 med flere lekre detaljer!**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen



Medhjelper

Jakob Songstad

Mobil 974 82 984
E-post jakob.songstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Et fantastisk sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes og Jakob Songstad har gleden av å presentere Hans Hauges gate 35! En fantastisk og strøken eierseksjonsleilighet i beste Sandviken! Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2023 og er utsmykket med lekre detaljer. Med sin sentrale beliggenhet og gode kvaliteter er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- Vesentlig oppgradert i 2023
 - Strøken leilighet med vakre kvaliteter
 - Rosett i taket, tykke lister og fiskebeinsparkett
 - Rentbrennende ildsted
 - Stort bad med dobbel servant og badekar
 - Varme og delikate farger med gjennomgående preg
 - Ekstern bod/teknisk rom og bod
 - Felles uteplass
 - Lave felleskostnader
 - Sentral plassering
 - Kort vei til det meste

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!

Innhold

Velkommen2

Om eiendommen18

Tilstandsrapport33

Egenerklæring50

Nabolagsprofil.....60

Forbrukerinformasjon78

Budskjema79

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 990 000,-	Antall rom:	2
Omkostn.:	Kr 126 140,-	Gnr./bnr.	Gnr. 167, bnr. 691
Total ink omk.:	Kr 5 116 140,-	Snr.	3
Felleskostn.:	Kr 1 500,-	Oppdragsnr.:	1503250378
Selger:	Erik Mikkelsen		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1897		
BRA-i/BRA Total	53/53 kvm		
Tomtstr.:	234 m²		
Soverom:	1		



Plantegning

2. etasje



ALEX COPPO
FOTOGRAF

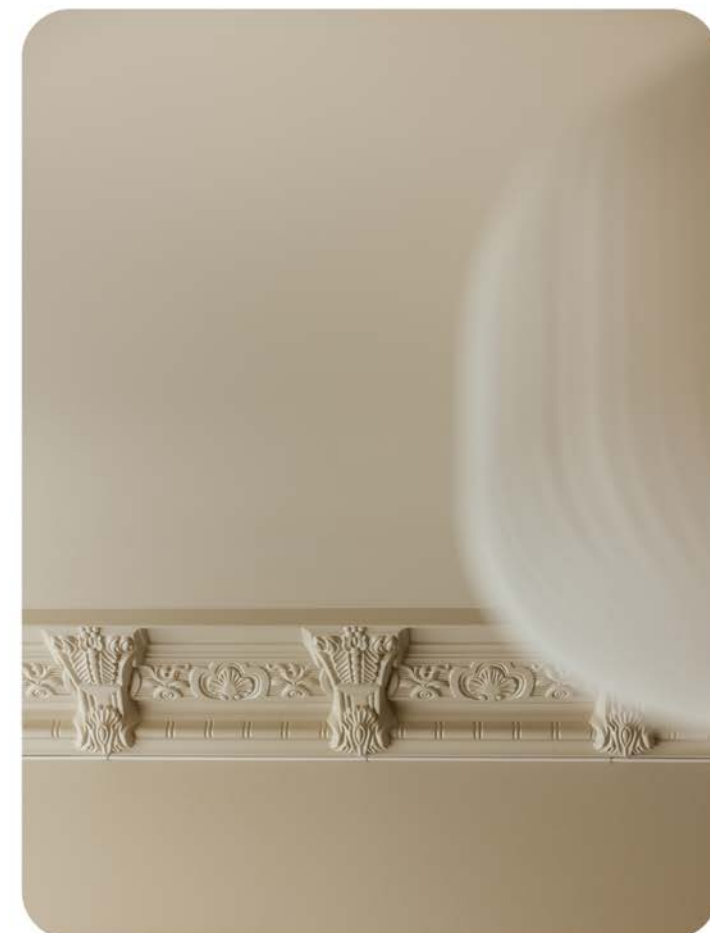
Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA totalt: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje_br_

2. etasje

BRA-i: 53 m² Entré - 4m2, bad - 6.6m2, stue -

17.5m2, kjøkken - 9.5m2, soverom - 12.4m2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Bod i kjeller: gulv areal på 5m2, deler av boden er ikke målbar grunnet skråtak.

Boden er ikke medtatt i areal tabell da boden er i felles arealer.

Takhøyder:

Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,79 meter.

Takhøyde på kjøkken ble målt til ca. 2,70 meter.

Takhøyde i entre ble målt til ca. 2,68 meter.

Takhøyde på bad ble målt til ca. 2,57 meter.

Takhøyde på soverom ble målt til ca. 2,76 meter.

Generelt:

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres.

Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises

skjønn. Bruk i strid med byggteknisk forskrift og/ eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

234 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er for det meste bebygget.

Beliggenhet

Boligen befinner seg sentralt til i Sandviken med kort vei til alt du skulle trenge! Her kan du bosette deg i svært populære omgivelser med tradisjonsrike historier i alle retninger. Med gangavstand til skole, barnehager, kollektivtilbud, kulturliv og mye mer er dette en mulighet du absolutt ikke vil gå glipp av!

Dagligvarene handles raskt og enkelt hos Meny Støletorget, kun en fem minutters spasertur unna. Ett steinkast unna Støletorget finner du også Kiwi Birkebeinersenteret, som også er fem minutter unna boligen. Om man ønsker forandring, kan man ellers spasere bort til Joker Sandviken. For ytterligere flere butikker er det ca. 10 minutter med kollektivtransport til sentrum.

For den tur og treningsglade er det kort vei til fantastiske Fjellveien som fører til blant annet Fløyen, Skansedammen, Stoltzen og Sandviksfjellet. Fine turer for hele familien!

Skulle man ønske å trene innendørs, ligger MOVA Sandviken og CrossFit Bryggen like i nærheten.

På finere dager kan turer til Meyermarken, Fredens

bolig og Mulebanen være gode alternativer.

På en ellers hektisk hverdag kan middagen tilberedes av Dr. Wiesener, Emil's Kebab eller Kakure Omakase.

Til Bergen Sentrum og Åsane tar det henholdsvis 10 og 12 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:

- Krohnengen skole (1-7 kl.)
- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)
- St Paul skole (1-10 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 kl.)
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Bergen katedralskole
- Danielsen videregående skole
- Norges Handelshøyskole NHH
- Handelshøyskolen BI
- Universitetet i Bergen
- Høgskulen på Vestlandet
- NLA Høgskolen

Barnehager:

- Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage
- Sandviken barnhage
- Mulesvingen barnhage

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste kollektivtransport, Nye Sandviksveien busstopp, ligger rundt svingen og byr på rute nummer 18.

Like nedenfor kan man ta bussen fra Skutevikstorget busstopp. Her går en rekke linjer mot flere retninger.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Yttervegger av dobbelmurt tegl med luftesjikt.

Vurdering gjelder for synlige deler fra gateplan. Bygningsdelen er kun enklere, visuelt kontrollert. Bygningsdelen er sameiets ansvar.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass i alu. karmer.

Vindu i stue: Stuen har malt trevindu med 2-lags glass.

Dører: Slett, formpresset entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB. Elektronisk dørlås.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av trebjelkelag. Det ble foretatt måling av ujevnheter ved laser.

Pipe og ildsted: Pipe:
Original teglsteinspipe fra byggeår.

Ildsted:
Rentbrennende ildsted med glassfront.
Nyere, men ukjent alder.

TG2
Vinduer
Vinduer har nådd over halvparten av forventet levetid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Konsekvens/tiltak: Det kan ikke utelukkes behov for utskifting av vinduer (eller evt. glass) på sikt.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Etasje - Kjøkken - 9.5m2 - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Denne type ventilatorer er dette en normal løsning.
Dagens kullfilter vil normalt sett filtrere vekk matos tilstrekkelig. Jevnlig rens og vedlikehold må likevel

påregnes.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?:
Svar: Ja.
Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Byggherre var Hans Hauges gate 35 AS
Beskrivelse av arbeidet: Arbeid ble utført av forrige eier som totalrenorverte leiligheten og eide hele bygget. Følgende er opplyst i forrige eiers egenerklæring: Hele våtrom ble revet og bygget opp på nytt iht. gjeldende krav og regler.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?:
Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Arbeid ble utført av forrige eier. Følgende er opplyst i forrige eiers egenerklæring: Hele våtrom ble revet og bygget opp på nytt iht. gjeldende krav og regler.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Svar: Ja

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Svar: Ja

Oppgitt i forrige eiers egenerklæring: Oppdaget sprekkdannelser i fasade mot gate, det ble funnet ekte hussopp.
Dette ble sanert og gjennombygget av Rentox iht. gjeldende krav og regler. Alle vegger ble revet, sanert og bygget opp igjen.

Fasade er tatt av Murmester Rognvaldsen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Ja
Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Byggherre var Hans Hauges gate 35 AS
Beskrivelse av arbeidet: Oppgitt i forrige eiers egenerklæring: Oppdaget sprekkdannelser i fasade mot gate, det ble funnet ekte hussopp. Dette ble sanert og gjennombygget av Rentox iht. gjeldende krav og regler. Alle vegger ble revet, sanert og bygget opp igjen. Fasade er tatt av Murmester Rognvaldsen.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Byggherre var Hans Hauges gate 35 AS
Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenerklæring: Alt vann / avløp i leiligheten er nytt i 2023.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Elektropuls AS
Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenerklæring: Nylig oppgradert elektrisk anlegg (2023). Nye kurser og gjennomgang av eksisterende anlegg utført av Elektropuls AS.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja

Leilighet som ligger rett under (H0101) er totalrenovert i 2025, hvor de blant annet har laget gjennomgang fra leilieggheten til kjeller og omgjort leiliegghetens kjellerareal til boareal. I den forbindelse har det også blitt gjort utbedrende tiltak med blant annet nye gipsvegger og boddører i kjeller, og inninstallert automatisk brannvarslingssystem i hele bygget for å følge dagens krav.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Svar: Ja
Leiligheten ble totalrenovert i 2023 av tidligere eier og fremsto som ny da jeg overtok. Tilstandsrapport og salgsoppgave er tilgjengelig.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes og Jakob Songstad har gleden av å presentere Hans Hauges gate 35! En fantastisk og strøken eierseksjonsleilighet i beste Sandviken! Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2023 og er utsmykket med lekre detaljer. Med sin sentrale beliggenhet og gode kvaliteter er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

Ved ankomst av bygget møtes du av vakker arkitektur og et skjønt nabolag. Tar man trappen videre opp til andre etasje møtes du av en romslig entré, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko.

Fra entréen kommer du videre inn til boligens stue. Stuen er som resten av boligen malt i delikate varme farger og er utsmykket med vakre detaljer. Her kan nevnes blant annet rosett i taket og tykke, store lister. Gulvet er selvsagt av parkett, lagt i fiskebeinsmønster.

Stuen er svært arealeffektiv og lar seg enkelt møbleres i ulike soner, med plass til møblement til sosiale sammenkomster. I enden av stuen finner du boligens rentbrennende ildsted som gir godt med varme! Praktisk for kalde vintrer og sene kvelder.

Vis a vis stuen kommer du til soverommet. Soverommet står i stil med resten av boligen, og har blant annet plass til stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Rommets store vindu gir også godt med naturlig lys.

Kjøkkenet, fra IKEA, ligger i hjerte av boligen og inneholder mørke glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt komposittvask med ett-greps kjøkkenbatteri. LED-belysning under overskap og to vitrineskap med frostede glassfronter. Her er også integrert komfyr, induksjonstopp med ventilator, oppvaskmaskin og kjølekskap med frysedel. Kjøkkenet har også montert komfyrvakt og Aquastop. På kjøkkenet finner du også mange gode skap, praktisk til å holde kjøkkenet rent og pent.

Badet er som en drøm! Her får du virkelig levd ut livet om et bad hvor ingenting er opp til

tilfeldighetene! Badet står i stil med resten av boligen og inneholder to servanter, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Boligen disponerer også en ekstern bod/teknisk rom og en bod i kjelleretasjen.

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.

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik: Det er avvik: Vinduer har nådd over halvparten av forventet levetid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det kan ikke utelukkes behov for utskifting av vinduer (eller evt. glass) på sikt.

Innvendig > Radon:
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken - 9.5m2 > Avtrekk:
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Denne type ventilatorer er dette en normal løsning. Dagens kullfilter vil normalt sett filtrere vekk matos tilstrekkelig. Jevnlig rens og

vedlikehold må likevel påregnes.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

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

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
95025394

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å

radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. El. varmekabler på bad. Rentbrennende ildsted med glassfront i stue.

Info strømforbruk
Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm.

Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

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.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 990 000

Kommunale avgifter
Kr 9 404

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan

forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt
Kr 4 121

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4121. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær
Kr 992 636

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 970 545

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Hentet fra Skatteetaten via Altinn.

Andre utgifter
Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 31 525 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: kommunale avgifter, eiendomsskatt og felleskostnader. Utover det som er nevnt under punktet

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

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

Boenheten
Eierbrøk
1/6

Felleskostnader inkluderer
Dekker forsikring av bygget, strøm i fellesområder og sparing.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1500

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld pr. 09.12.2025.

Andel fellesformue
Kr 1 462

Andel fellesformue dato
08.12.2025

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Hans Hauges gate 35

Organisasjonsnummer
835684652

Om sameiet
Det gjøres oppmerksom på at sameiet er nyetablert og at det dermed er svært begrenset med informasjon. Det må kunne påregnes at felleskostnader, dokumenter og annen informasjon vil bli etablert og eller justert.

Styreleder: Mikael Spurkeland Antoniazzi
Mail: Mikael.antoniazzi@hotmail.com
Tlf: 960 45 735

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende

vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Sameiets vedtekter begrenser ikke dyrehold. Vanlige naborettslige regler gjelder.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedlikeholds- og kontrollplan for sameiet. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Forretningsfører
Sameiet Hans Hauges gate 35

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 167, bruksnummer 691, seksjonsnummer 3 i Bergen kommune.

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

4601/167/691/3:
03.06.1910 - Dokumentnr: 909580 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:167 Bnr:691
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2023 - Dokumentnr: 703909 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/6

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, datert 28.07.2025.
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger mindre avvik fra tegninger datert 02.05.2024 og dagens løsning. I dagens løsning er dør inn til soverom flyttet fra kjøkken til stue. Kjøkkenet er utvidet med rom innlemmet fra soverom og entré er åpnet opp med fjerning av dører.
Konferer megler for mer informasjon.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har tilkomst via kommunal veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.

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 ligger i et område regulert til blant annet bolig/næring, iht. reguleringsplan på grunnen med følgende planinfo:
PlanID: 5380000
Plannavn: BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ ROTHaugen
Ikrafttrådt: 10.10.1983
Dekningsgrad: 100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:
PlanID: 5380107
Plannavn: BERGENHUS. STØLEN-LADEGÅRDEN-ROTHaugen, LADEGÅRDsgaten 39B - 58
Ikrafttrådt: 09.03.1989

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 71660000
Plannavn: Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunk

Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 71720000
Plannavn: Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken
Dekningsgrad: 100,0 %

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Ladegården
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Historisk sentrum
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Brannsmitte
Dekningsgrad: 100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Bestemmelsehjemmel: Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan(er): PlanID: 15750000 Plannavn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD Status: Endelig vedtatt arealplan Ikrafttrådt: 19.02.2001 Dekningsgrad: 100,0 %
Arealformål i kommunedelplan: PlanID: 15750000 Arealformål: Boligområder Dekningsgrad: 100,0 %
Planer i nærheten av eiendommen: PlanID: 5810001 (Endelig vedtatt arealplan) Plannavn: BERGENHUS. SKUTEVIKEN, GATETUN
PlanID: 71740000 (Planlegging igangsatt) Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
PlanID: 5810000 (Endelig vedtatt arealplan) Plannavn: BERGENHUS. SKUTEVIKEN
PlanID: 65810000 (Endelig vedtatt arealplan) Plannavn: BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN
PlanID: 5380300 (Endelig vedtatt arealplan) Plannavn: BERGENHUS. STØLEN - LADEGÅRDEN - ROTHaugen, KVARTAL 5
PlanID: 5380100 (Endelig vedtatt arealplan) Plannavn: BERGENHUS. NYE SANDVIKSVEIEN 69A-H
PlanID: -

Plannavn: Bergenhus, Gnr. 167 Bnr. 1732, Rothaugen parkeringsanlegg	PlanID: 5380400 (Endelig vedtatt arealplan) Plannavn: BERGENHUS. GNR 167 BNR 424, LADEGÅRDSGATEN 41, NEDRE DEL AV PROFESSOR ARENTZ' GATE
Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen: 167/1722 - Tilbygg - Andre småhus m/3 boliger el fl - Igangsettingstillatelse - 24.06.2025 167/689 - Ombygging - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. - Igangsettingstillatelse - 04.04.2025 167/702 - Påbygg - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer - Rammetillatelse - 12.11.2025 167/588 - Tilbygg - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. - Igangsettingstillatelse - 11.03.2024 167/589 - Påbygg - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. - Rammetillatelse - 14.08.2024 167/1721 - Enebolig - Rammetillatelse - 16.06.2021 167/388 - Ombygging - Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. - Rammetillatelse - 07.04.2025	PlanID: 65800000 (Endelig vedtatt arealplan) Plannavn: BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.	
Konferer ansvarlig megler.	
Adgang til utleie Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie	

inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.	Det gjøres oppmerksom på at grensen på 90 døgn er redusert til 60 døgn. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.
Legalpant De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.	Legalpant De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.
Kommentar bo- og driveplikt Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.	Kommentar bo- og driveplikt Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.
Kommentar konsesjon Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.	Kommentar konsesjon Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.
Kommentar odelsrett Det er ikke odel på eiendommen.	Kommentar odelsrett Det er ikke odel på eiendommen.
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	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.	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.	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).	Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
124 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

126 140 (Omkostninger totalt)
138 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
140 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 128 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 130 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 40 445,-. Utleggene omfatter annonsering, søk eiendomsregister og elektronisk signering og tinglysing av pantedokument. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler bistås av

Jakob Songstad
Medhjelper
jakob.songstad@aktiv.no
Tlf: 974 82 984

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

13.01.2026

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Hans Hauges gate 35 , 5033 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  gnr. 167, bnr. 691, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 Rapportdato: 27.12.2025 Oppdragsnr.: 21285-1006 Referansenummer: KS2880

Autorisert foretak: TBDU AS



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:
Tilstandsrapporter
Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner
Prosjektledelse og teknisk rådgivning
Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister
Uavhengig kontroll
Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no
955 50 498



NITO

Hans Hauges gate 35 , 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 691
4601 BERGEN

TBDU AS
Hellandsgården 3
5004 BERGEN

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 fuktøk.

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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger av dobbelmurt tegl med luftesjikt.
Utvendig pusset og malt.
Bygningsdelen er sameiets ansvar.

Vinduer med 2-lags isolerglass i alu. karmer.
Stuen har malt trevindu med 2-lags glass.
Slett, formpresset entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.
Elektronisk dørlås.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Overflater i leiligheten er modernisert i 2023, og fremstår i godt stand.
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det ble foretatt måling av ujevnheter med laser.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe: Original teglstainspipe fra byggeår.

Ildsted: Rentbrennende ildsted med glassfront.
Nyere, men ukjent alder

Malte fyllingsdører til bad og soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 6.6m2
Badet er renovert i 2023, tidligere tilstandsrapport / salgsoppgave opplyser om det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Dette er ikke fremvist til eller gjennomgått av undertegnede takstmann.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen, plastsluk under badekar, smøremembran på gulv og vegger.
Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke utført grunnet alder på badet - 2023, samt dokumentert utførelse.
Det er utført fuktsøkt uten hulltaking i tilstøtende konstruksjon til dusjsone, uten utslagsgivende målinger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt komposittvask med ett-greps kjøkkenbatteri. LED-belysning under overskap. To vitrineskap m/frostede glassfronter.

Integrert komfyr, induksjonstopp (m/ventilator), oppvaskmaskin og

kjøleskap m/frysedel. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper (Aquastop).
Ventilator integrert i induksjonstopp m/kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.
Rørskap er plassert i bod med tilkomst fra felles baktrapp.
Avløpsrør av plast inne i leiligheten.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert (sameiets ansvar). Ventilasjon via veggventiler og luftespalter. Periodisk avtrekk fra bad.
Luftgjennomstrømning vurderes som tilfredsstillende. Merk at løsningen ikke ivaretar dagens krav.
OSO 200 liters bereder plassert i bod/teknisk med tilkomst fra felles baktrapp.
Bereder er koblet uten bruk at stikkontakt, det er montert waterguard.
El. anlegg er oppgradert i 2023
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i fellesgang.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.
Rentbrennende ildsted med glassfront i stue.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.
Røykvarslere tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

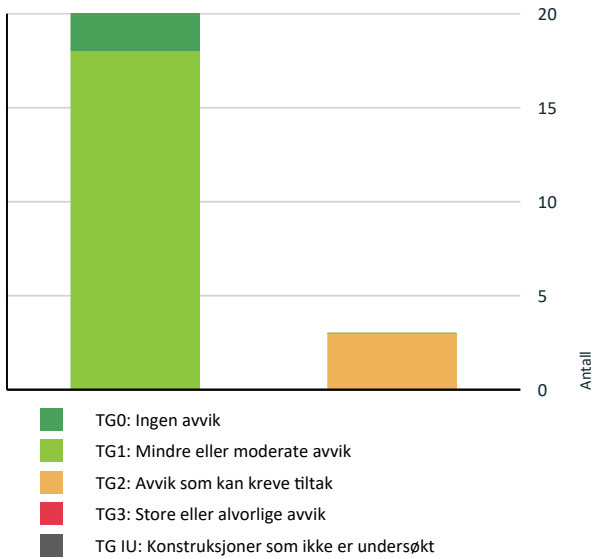
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger til kontroll.
Det er opplyst om at bygget er seksjonert i 2023.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken - 9.5m2 > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1897	Kommentar Leiligheten er modernisert i 2023.
Anvendelse	

Standard Leiligheten fremstår med moderne kvaliteter på overflater og innredning. Hele leiligheten er nyoppusset i 2023 (foruten ildsted i stue).
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av dobbelmurt tegl med luftesjikt.

Vurdering gjelder for synlige deler fra gateplan. Bygningsdelen er kun enklere, visuelt kontrollert. Bygningsdelen er sameiets ansvar.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i alu. karmer.

Årstall: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduer har nådd over halvparten av forventet levetid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det kan ikke utelukkes behov for utskifting av vinduer (eller evt. glass) på sikt.

TG 1 Vindu i stue

Stuen har malt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Slett, formpresset entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB. Elektronisk dørlås.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater i leiligheten er modernisert i 2023, og fremstår i godt stand.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag. Det ble foretatt måling av ujevnheter ved laser.

Tilstandsrapport



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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe:
Original teglsteinspipe fra byggeår.

Ildsted:
Rentbrennende ildsted med glassfront.
Nyere, men ukjent alder



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører til bad og soverom.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE > BAD - 6.6M2

Generell

Badet er renovert i 2023, tidligere tilstandsrapport / salgsoppgave opplyser om det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Dette er ikke fremvist til eller gjennomgått av undertegnede takstmann.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD - 6.6M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD - 6.6M2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.5cm. Det er etablert oppkant i døråpning på over 2.5cm.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD - 6.6M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen, plastsluk under badekar, smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD - 6.6M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD - 6.6M2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte mellom dørbblad og terskel.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



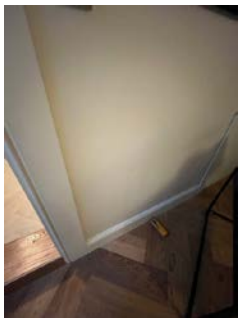
ETASJE > BAD - 6.6M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført grunnet alder på badet - 2023, samt dokumentert utførelse.

Det er utført fuktsøkt uten hulltaking i tilstøtende konstruksjon til dusjsone, uten utslagsgivende målinger.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN - 9.5M2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt komposittvask med ett-greps kjøkkenbatteri. LED-belysning under overskap. To vitrineskap m/frostede glassfronter.

Integrert komfyr, induksjonstopp (m/ventilator), oppvaskmaskin og kjøleskap m/frysedel. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper (Aquastop).

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN - 9.5M2

TG 2 Avtrekk

Ventilator integrert i induksjonstopp m/kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Denne type ventilatorer er dette en normal løsning. Dagens kullfilter vil normalt sett filtrere vekk matos tilstrekkelig. Jevnlig rens og vedlikehold må likevel påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rørskap er plassert i bod med tilkomst fra felles baktrapp.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert (sameiets ansvar).

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via veggventiler og luftespalter. Periodisk avtrekk fra bad. Luftgjennomstrømning vurderes som tilfredsstillende. Merk at løsningen ikke ivaretar dagens krav.

TG 1 Varmtvannstank

OSO 200 liters bereder plassert i bod/teknisk med tilkomst fra felles baktrapp. Bereder er koblet uten bruk at stikkontakt, det er montert waterguard.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 1 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.

El. anlegg er oppgradert i 2023
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i fellesgang.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.
Rentbrennende ildsted med glassfront i stue.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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.
2023 2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei 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? Sjekktid samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600

Tilstandsrapport



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Røykvarslere tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

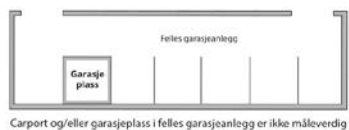
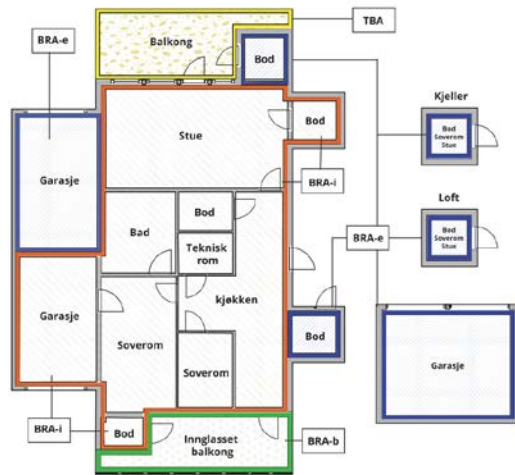
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	53			53	
SUM	53				
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré - 4m2, bad - 6.6m2, stue - 17.5m2, kjøkken - 9.5m2		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Bod i kjeller: gulv areal på 5m2, deler av boden er ikke målbar grunnet skråtak. Boden er ikke medtatt i areal tabell da boden er i felles arealer.

TAKHØYDER
Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,79 meter.
Takhøyde på kjøkken ble målt til ca. 2,70 meter.
Takhøyde i entre ble målt til ca. 2,68 meter.
Takhøyde på bad ble målt til ca. 2,57 meter.
Takhøyde på soverom ble målt til ca. 2,76 meter.

GENERELT
Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggteknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til kontroll.
Det er opplyst om at bygget er seksjonert i 2023.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er vesentlig oppgradert i 2023. Kilde: Tidligere salgsannonse.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar: Ingen avvik

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)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato15.12.2025Til stedeDaniel UlvatnRolleTakstingeniør

Matrikkeldata

Kommune4601 BERGENgnr.167bnr.691fnr.snr.3Areal0 m²KildeIKKE OPPGITT (Ambita)EieforholdIkke relevant

Adresse

Hans Hauges gate 35

Hjemmelshaver

Mikkelsen Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Sandviken, med kort avstand til både sentrum og nærområdets servicetilbud. Det er gangavstand til Bryggen og Bergen sentrum, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud. I nærområdet finnes også dagligvarebutikker, døgnaåpen kiosk og øvrige servicetilbud. Området har kort vei til barnehager samt barne og ungdomsskole. Det er svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, med blant annet Meyermarken bydelspark, Fjellveien, Fløyen og Stoltzenkleiven innen kort rekkevidde. Gode bussforbindelser gir enkel adkomst til resten av byen.

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

Kommuneplanens arealdel:
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommunedelplan:
BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD
Eldre reguleringsplan:
BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

Om tomten

Tomten er for det meste bebygget.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Erik Mikkelsen
Boligen	- Boligen ble kjøpt 2024 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Hans Hauges Gate 35 5033 Bergen	
4601-167/691/0/3	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Byggherre var Hans Hauges gate 35 AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid ble utført av forrige eier som totalrenorverte leiligheten og eide hele bygget. Følgende er opplyst i forrige eiers egenerklæring: Hele våtrom ble revet og bygget opp på nytt iht. gjeldende krav og regler.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Arbeid ble utført av forrige eier. Følgende er opplyst i forrige eiers egenerklæring: Hele våtrom ble revet og bygget opp på nytt iht. gjeldende krav og regler.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Oppgitt i forrige eiers egenerklæring: Oppdaget sprekkdannelser i fasade mot gate, det ble funnet ekte hussopp. Dette ble sanert og



gjennoppbygget av Rentox iht. gjeldende krav og regler. Alle vegger ble revet, sanert og bygget opp igjen. Fasade er tatt av Murmester Rognvaldsen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Byggherre var Hans Hauges gate 35 AS
Beskrivelse av arbeidet: Oppgitt i forrige eiers egenerklæring: Oppdaget sprekkdannelser i fasade mot gate, det ble funnet ekte hussopp. Dette ble sanert og gjennoppbygget av Rentox iht. gjeldende krav og regler. Alle vegger ble revet, sanert og bygget opp igjen. Fasade er tatt av Murmester Rognvaldsen.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
Firmanavn: Byggherre var Hans Hauges gate 35 AS
Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenerklæring: Alt vann / avløp i leiligheten er nytt i 2023.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Elektropuls AS
Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenerklæring: Nylig oppgradert elektrisk anlegg (2023). Nye kurser og gjennomgang av eksisterende anlegg utført av Elektropuls AS.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Leilighet som ligger rett under (H0101) er totalrenovert i 2025, hvor de blant annet har laget gjennomgang fra leiligheten til kjeller og omgjort leilighetens kjellerareal til boareal. I den forbindelse har det også blitt gjort utbedrende tiltak med blant annet nye gipsvegger og boddører i kjeller, og innstallert automatisk brannvarslingssystem i hele bygget for å følge dagens krav.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja



Leiligheten ble totalrenovert i 2023 av tidligere eier og fremsto som ny da jeg overtok. Tilstandsrapport og salgsoppgave er tilgjengelig.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Hans Hauges gate 35, 5033 BERGEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak



Adresse Hans Hauges gate 35, 5033 BERGEN	
Dato for energimerking 13.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-245839
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139315553
Gårdsnummer 167	Bruksnummer 691
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggear 1897	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 53 m²	Oppvarmet bruksareal 53 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
292.75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
281.92 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15796 kWh

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Hans Hauges gate 35 - Nabolaget Rothaugen/Sandvikskirken - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Nye Sandviksvei Linje 18	1 min	0.1 km
Byparken Linje 1, 2	19 min	1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	22 min	1.7 km
Bergen Flesland	24 min	

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser	7 min	0.5 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	11 min	0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	25 min	1.9 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	2 min	0.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	19 min	1.5 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	16 min	1.3 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	16 min	1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

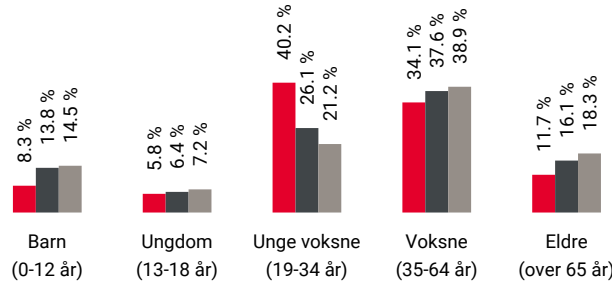
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rothaugen/Sandvikskirken	917	600
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnehage (0-5 år) 85 barn	3 min	0.2 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min	0.4 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	11 min	0.7 km

Dagligvare

Joker Sandviken	6 min	
Bunnpris Mulen Søndagsåpent	7 min	0.4 km

Primære transportmidler



1. Gående



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



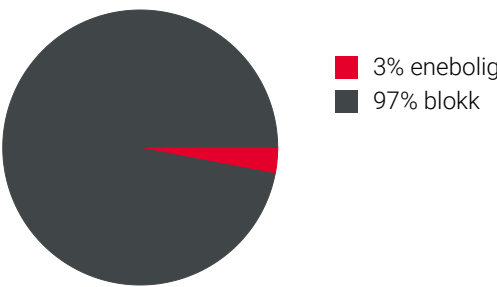
Trafikk

Lite trafikk 78/100

Sport

Rothaugen skole Aktivitetshall, ballspill	1 min	0.1 km
Meyermarken balløkke grus Ballspill	5 min	0.3 km
MOVA Sandviken	6 min	
Norrønahallen	5 min	

Boligmasse



«En av de vakreste delene av Bergen»

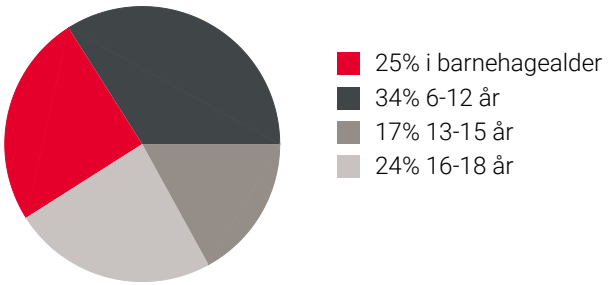
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Galleriet	17 min
Sandviken apotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

59%

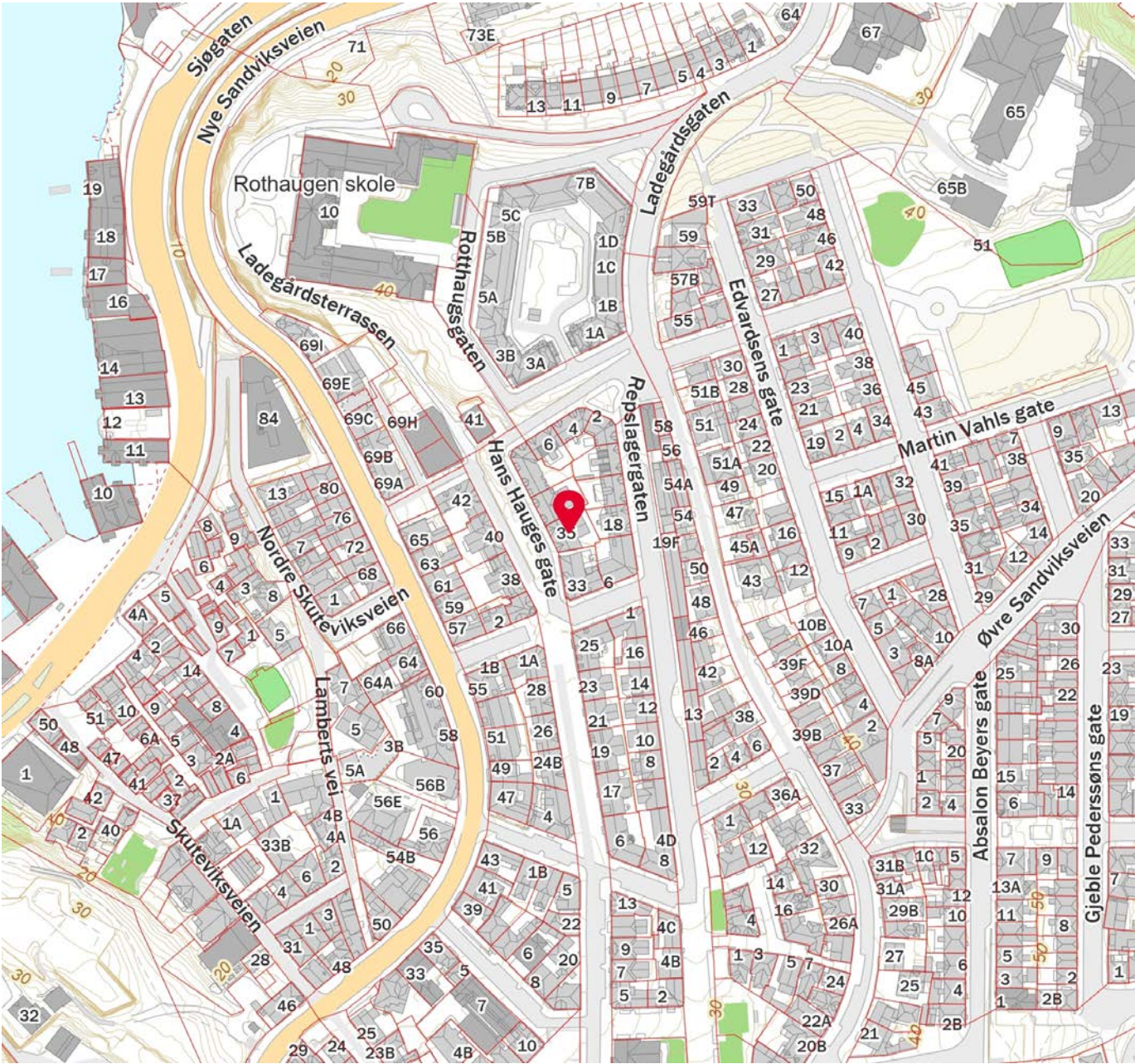
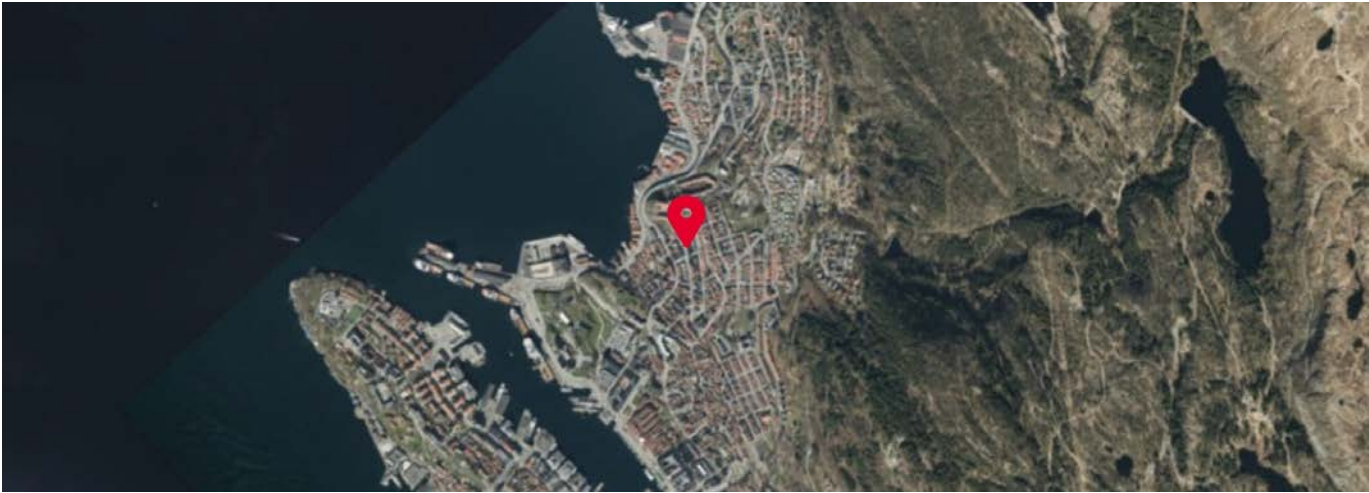
Rothaugen/Sandvikskirken

Bergen

Norge

Sivilstand

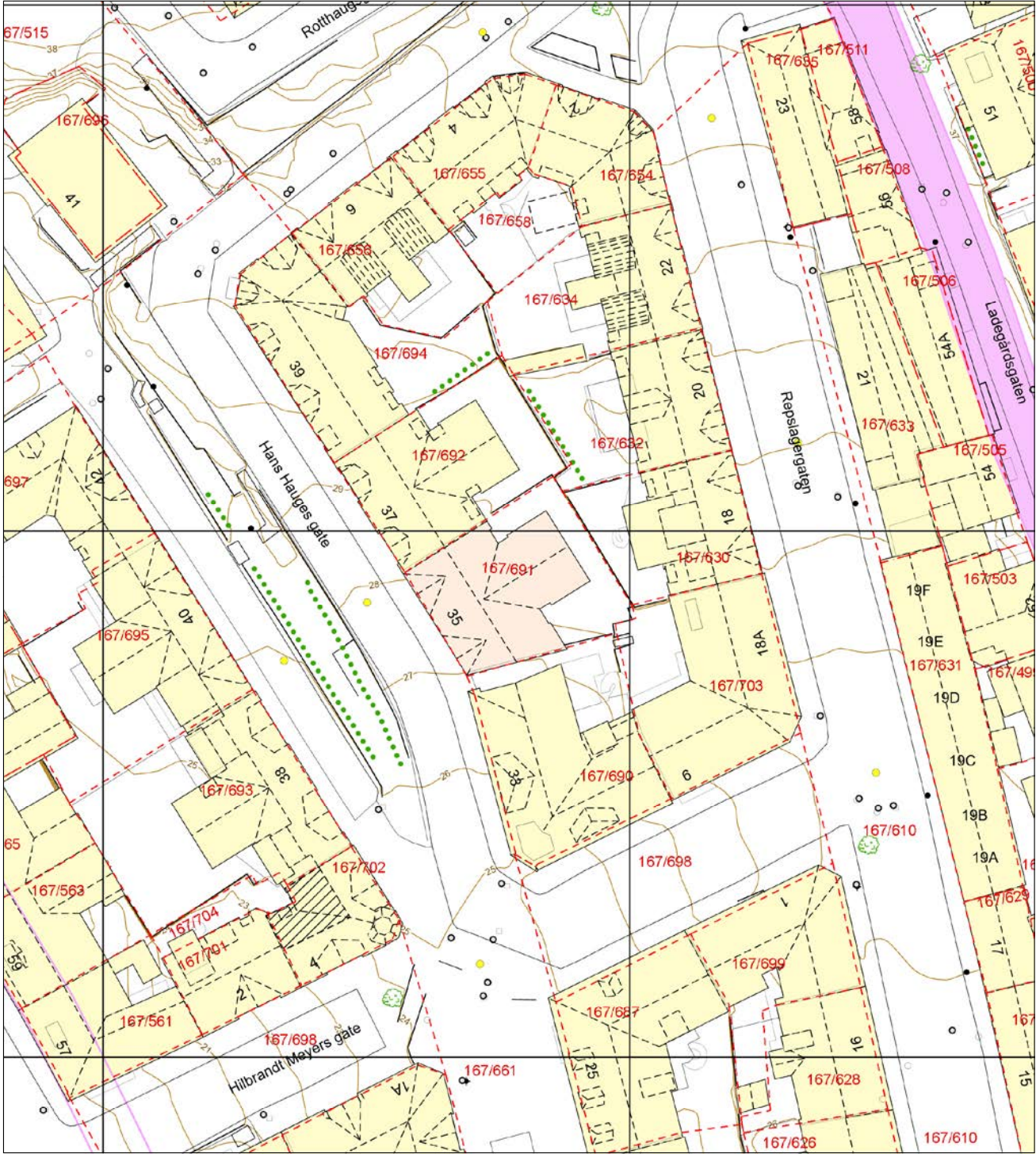
		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.12.2025
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/691/0/3
Adresse: Hans Hauges gate 35, 5033 BERGEN



- | | | | |
|--|---|--|--------------|
| — 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 | |

Sameiet Hans Hauges gate 35

Protokoll fra konstituerende møte (digital avklaring)

Dato for beslutning: 06.05.2025
Møteform: Uformell dialog og skriftlig avklaring mellom seksjonseiere via chat

1. Bakgrunn

Initiativtaker Mikael Spurkeland Antoniazzi tok kontakt med øvrige seksjonseiere for å etablere sameiet Hans Hauges gate 35, som ble seksjonert 03.07.2023.

2. Valg av styre

Følgende styre ble foreslått og enstemmig godkjent av seksjonseierne gjennom skriftlig dialog (chat) i perioden før 06.05.2025:

- Styreleder: Mikael Spurkeland Antoniazzi
- Styremedlem: Magnus Lunde
- Styremedlem: Erik Mikkelsen

3. Vedtak om vedtekter

De foreslåtte vedtektene for sameiet ble godkjent i samme dialog, og legges ved denne protokollen.

4. Signatur

Denne protokollen bekrefter beslutningene som ble tatt og signeres av de valgte styremedlemmene.

Sionaturer:
DocuSigned by:
Mikael Spurkeland Antoniazzi
3821DD178B0049D
Mikael Spurkeland Antoniazzi
Styreleder 5/7/2025
Signed by:
Magnus Lunde
25458720428F476
Magnus Lunde
Styremedlem 5/7/2025

Signed by:
Erik Mikkelsen
3B63CCDF345346F
ERIK MIKKEISEN 5/7/2025
Styremedlem

Vedtekter for Sameiet Hans Hauges gate 35

§ 1 – Navn og formål

Sameiets navn er "Sameiet Hans Hauges gate 35".
Sameiet har til formål å ivareta eiernes felles interesser i eiendommen gnr. 167 bnr. 691 i Bergen kommune, organisert som et eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven.

§ 2 – Organisering

Sameiet består av seks seksjoner, hvor hver seksjonseier eier en ideell andel på 1/6 av eiendommen.
Seksjonseierne disponerer sin egen bruksenhet og har rett og plikt til å delta i forvaltningen av eiendommen.

§ 3 – Styret

Sameiet skal ha et styre som består av tre medlemmer: en styreleder og to styremedlemmer.
Styret velges av årsmøtet for ett år av gangen.
Styret har ansvar for den daglige driften av sameiet og representerer sameiet utad.

§ 4 – Signaturrett

Sameiet forpliktes ved signatur av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 5 – Årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juli måned.
Årsmøtet er sameiets øverste organ og skal blant annet behandle årsregnskap, budsjett og valg av styre.

§ 6 – Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken 1/6 per seksjon, med mindre årsmøtet vedtar noe annet.

§ 7 – Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av egen bruksenhet.
Styret har ansvar for å sørge for nødvendig vedlikehold av fellesarealer.

§ 8 – Endring av vedtektene

Endringer av vedtektene krever to tredjedels flertall på årsmøtet.

§ 9 – Ikrafttredelse

Disse vedtektene trer i kraft fra dato for godkjenning på konstituerende årsmøte, 06.05.2025.

VEDLIKEHOLDS- OG KONTROLLPLAN FOR BRANNSIKKERHET

Sameiet Hans Hauges gate 35
Dato: 14.11.2025

1. Formål

Denne vedlikeholds- og kontrollplanen beskriver hvordan sameiet skal ivareta brannsikkerheten i bygget gjennom regelmessige kontroller, enkel dokumentasjon og løpende vedlikehold. Planen er tilrettelagt for å gjennomføres hovedsakelig av styret selv for å holde kostnader nede, i tråd med forskrift om brannforebygging.

2. Ansvarsfordeling

Styret har det overordnede ansvaret for å sikre at byggets brannsikkerhet opprettholdes. Dette inkluderer oppfølging av rutiner, kontroll av bygningsmessige forhold, dokumentasjon og bestilling av tekniske tjenester der det er nødvendig.
Beboerne skal følge instruksjer gitt av styret og melde fra om forhold som kan påvirke brannsikkerheten.

3. Grunnlag for brannsikkerhet i bygget

Sameiet har en brannteknisk tilstandsanalyse fra ombyggingen i kjelleren. Denne fungerer som grunnlag for vurdering av brannceller, tiltak og ferdigstillelse av tidligere arbeid.

Bygget omfatter:

- brannceller mellom leiligheter, trapperom, loft og kjeller
- heldekkende brannalarmanlegg
- branndører i alle leiligheter
- gipskledde brannskiller i kjeller og deler av trapperom
- brannsløkkingsutstyr i fellesarealer

4. Årlig kontroll

En fullstendig gjennomgang av bygget utføres én gang i året. Denne loggføres og dokumenteres.

4.1 Brannalarmanlegg

Årlig service utføres av fagperson. Servicen omfatter kontroll av detektorer, sentralapparat, varsling og batteribackup. Servicerapport lagres i brannpermen.

4.2 Bygningsmessige forhold

Styret gjennomgår alle brannskiller i kjeller, trapperom og loft. Kontrollen omfatter at gipsplater, tetninger og overflater er hele og uten åpninger. Hull rundt rør og kabler tettes ved behov, og eventuelle skader utbedres.

Løse plater eller åpne skjøter ferdigstilles av styret med gips, sparkel eller brannfugemasse.

4.3 Branndører

Styret kontrollerer at alle branndører til leiligheter og fellesrom fungerer som de skal. Dette innebærer at dørene lukker automatisk, sitter tett i karmen og ikke har skader. Enkle justeringer av dørpumper og hengsler utføres av styret ved behov.

4.4 Brannsløkkingsutstyr

Sameiet har håndslukkere og/eller brannslanger i fellesarealene. Styret gjennomfører årlig kontroll av utstyret. Dette innebærer:

- visuell kontroll av håndslukkere
- kontroll av at plombering er intakt
- kontroll av trykkmåler (der dette finnes)
- vurdering av om apparatene er skadet eller må skiftes
- kontroll av at brannslanger fungerer, ikke er skadet og er lett tilgjengelige

Håndslukkere skal skiftes eller ha service hvert femte år. Det er ofte mest økonomisk å erstatte apparater med nye.

Eventuelle utskiftninger dokumenteres.

5. Halvårskontroll

To ganger i året gjennomfører styret en enklere inspeksjon av bygget.

Halvårskontrollen omfatter:

- sjekk av trapperom og rømningsveier, som skal være frie for hindringer
- visuell gjennomgang av kjeller og loft for å sikre at det ikke lagres brennbart materiale
- enkel kontroll av branndører og dørpumper
- kontroll av tilstand på gips i trapperom og kjeller
- visuell sjekk av elektriske installasjoner i fellesareal

Halvårskontrollen loggføres.

6. Løpende vedlikehold

Ved funn av skader eller mangler underveis gjennom året utfører styret nødvendige tiltak. Dette omfatter:

- tetting av hull med godkjent brannfugemasse
- feste eller utskifting av gipsplater
- sparkling av åpne skjøter
- utskifting eller justering av tetningslister og dørpumper
- opprydding av brennbart materiale i fellesareal

Tiltakene dokumenteres med dato og kort beskrivelse.

7. Dokumentasjon

Sameiet oppbevarer følgende dokumentasjon i brannperm/digital mappe:

- brannteknisk tilstandsanalyse
- denne vedlikeholds- og kontrollplanen
- sikkerhetsrutiner
- logg for årskontroller og halvårskontroller
- servicerapporter fra brannalarmanlegg

- dokumentasjon av gjennomførte tiltak

8. Revisjon

Planen revideres én gang i året eller hvis det skjer vesentlige endringer i bygget, bruken eller regelverket.

Vedtekter for Sameiet Hans Hauges gate 35

§ 1 – Navn og formål

Sameiets navn er "Sameiet Hans Hauges gate 35".

Sameiet har til formål å ivareta eiernes felles interesser i eiendommen gnr. 167 bnr. 691 i Bergen kommune, organisert som et eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven.

§ 2 – Organisering

Sameiet består av seks seksjoner, hvor hver seksjonseier eier en ideell andel på 1/6 av eiendommen.

Seksjonseierne disponerer sin egen bruksenhet og har rett og plikt til å delta i forvaltningen av eiendommen.

§ 3 – Styret

Sameiet skal ha et styre som består av tre medlemmer: en styreleder og to styremedlemmer.

Styret velges av årsmøtet for ett år av gangen.

Styret har ansvar for den daglige driften av sameiet og representerer sameiet utad.

§ 4 – Signaturrett

Sameiet forpliktes ved signatur av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 5 – Årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juli måned.

Årsmøtet er sameiets øverste organ og skal blant annet behandle årsregnskap, budsjett og valg av styre.

§ 6 – Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken 1/6 per seksjon, med mindre årsmøtet vedtar noe annet.

§ 7 – Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av egen bruksenhet. Styret har ansvar for å sørge for nødvendig vedlikehold av fellesarealer.

§ 8 – Endring av vedtektene

Endringer av vedtektene krever to tredjedels flertall på årsmøtet.

§ 9 – Ikrafttredelse

Disse vedtektene trer i kraft fra dato for godkjenning på konstituerende årsmøte, 06.05.2025.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Sameie: Hans hauges gate 35

Møtedato: 04.09.2025

Møtested: Hans hauges gate 35

Møtet startet: 20:00

Møtet slutt: 20:30

1. Deltakere

- Til stede: Mikael Spurkeland Antoniazzi (Snr.6), Emilie Johnsen (Snr.6), Jacob Bryn (Snr.1), Kristina Norheim på vegne av Magnus Lunde (Snr. 5), Erik Mikkelsen (Snr. 3)
- Forfall: Andreas Klette (Snr. 4), Ole Østevold Pedersen (Snr. 2)

2. Møteleder og referent

- Møteleder: Mikael Spurkeland Antoniazzi
- Referent: Mikael Spurkeland Antoniazzi

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden

- Innkalling: Godkjent
- Dagsorden: Godkjent

4. Sakliste

Sak 1: informasjonsplikt ved korttidsutleie (hvem som leier, når og hvor lenge).

- **Diskusjon:** Gjør det lette å ha oversikt på korttidsutleie. Opprette et Excel dokument der man fører inn ved korttidsutleie.
- **Vedtak:** Sameiet innfører informasjonsplikt ved korttidsutleie. Et Excel-dokument opprettes for registrering.
- **Stemming:** Vedtatt med enstemmig flertall.

Sak 2: Endre dager tillatt med korttidsutleie fra 90 til 60 dager.

- **Diskusjon:** Jacob ønsker å avvente til et behov eventuelt oppstår. Andre argumenterer for at det fører til mere boss og generelt sett ønsker ikke så mange fremmede i bygget. Argumentere også for at 60 dager er nok for å kunne leie det ut når det passer.
- **Vedtak:** Antall dager tillatt for korttidsutleie reduseres fra 90 til 60 dager.
- **Stemming:** Vedtatt med 2/3 flertall.

Møtet hevet kl. 20:30

Møteleder: Mikael Spurkeland Antoniazzi

DocuSigned by:

Mikael Spurkeland Antoniazzi

9/4/2025

3821DD178B0049D...

Valgt til å signere protokollen: Erik Mikkelsen

Signed by:

Erik Mikkelsen

9/4/2025

3B63CCDF345346F...



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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 eignedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hans Hauges gate 35
5033 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Oppdragsnummer:

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre