

# aktiv.



Hans Hauges gate 24B, 5033 BERGEN

**Moderne og stilren 3-roms  
leilighet med terrasse, påkostet og  
moderne kvaliteter fra 2020/2021!  
Sentral beliggenhet!**



Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

## Oliver Faraji

**Mobil** 466 27 669  
**E-post** oliver.faraji@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum**  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 090 000,-  
**Omkostn.:** Kr 103 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 193 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 900,-  
**Selger:** Eljena Louise Hübert

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1912  
**BRA-i/BRA Total** 55/55 kvm  
**Tomtstr.:** 175.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 167, bnr. 686  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1503250095

# Moderne og stilren 3-roms leilighet med terrasse, påkostet og moderne kvaliteter fra 2020/2021!

Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji har gleden av å presentere Hans Hauges Gate 24B! En moderne og stilren 3-roms leilighet med påkostet kvaliteter fra 2020/2021 og en herlig terrasse. Dette er den perfekte muligheten for deg som er student eller for deg som ønsker å bo sentralt med gangavstand til "alt"! Her kan du flytte rett inn og trives i fra første stund!

Litt om kvaliteter:

- Arealeffektiv planløsning
- Herlig terrasse på 17 m<sup>2</sup>
- Påkostet og lekkert bad
- Moderne kjøkken m/integr. hvitevarer
- 2 gode soverom (hovedsoverom + spisestue)
- Balansert ventilasjon
- Gulvvarme i alle rom
- Ekstern bod
- Gåavstand til Støletorget, busstopp og Byfjellene
- Kort vei til NHH, UIB, BI og NLA
- Ca. 10 min gange til Bergen Sentrum

Velkommen til visning - husk påmelding!



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	24
Egenerklæring .....	37
Nabolagsprofil .....	62
Forbrukerinformasjon .....	69
Budskjema .....	70









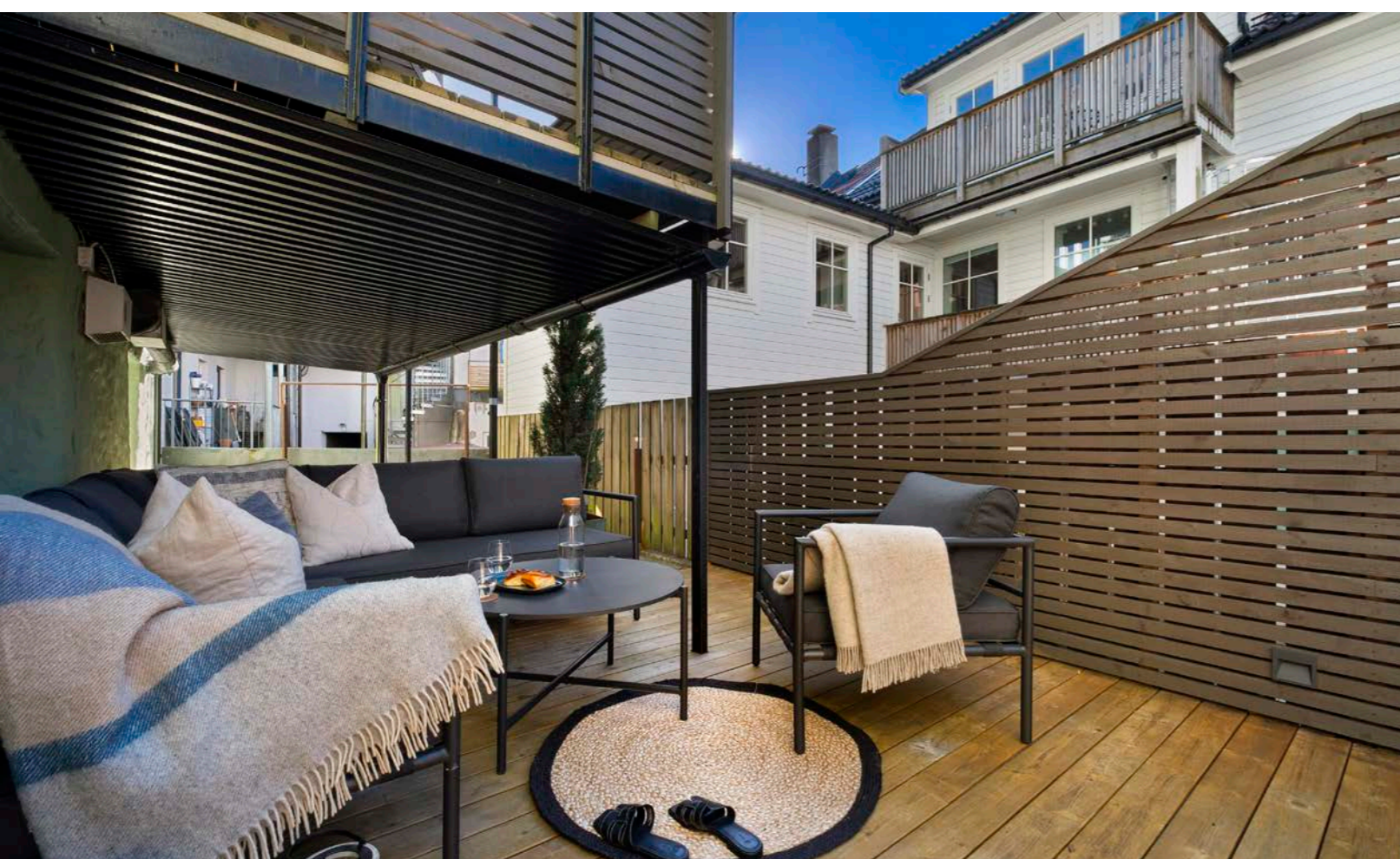




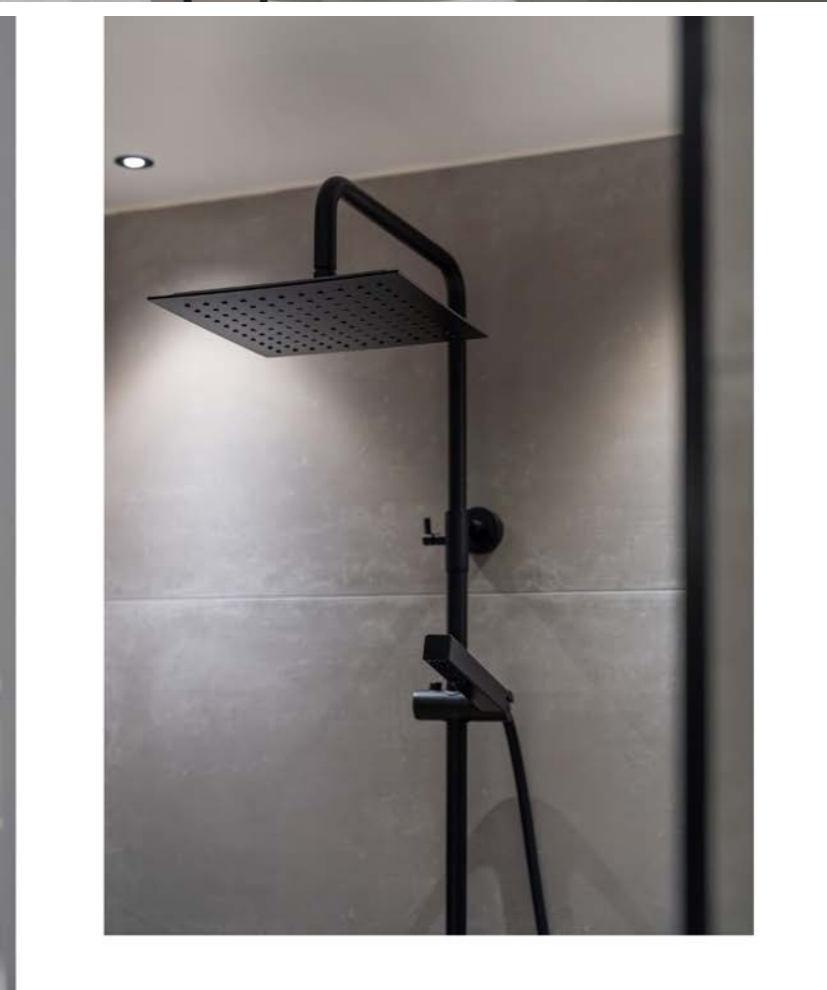




















# Plantegning

-1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning 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: 55 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Entrè (3,4m<sup>2</sup>), stue (8,8m<sup>2</sup>), spisestue (9,5 m<sup>2</sup>), kjøkken (11,6 m<sup>2</sup>), soverom 1 (5,9m<sup>2</sup>), soverom 2 (6,3m<sup>2</sup>), bad (6,2m<sup>2</sup>).

### TBA fordelt på etasje

Underetasje

17 m<sup>2</sup> Terrasse (17 m<sup>2</sup>).

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

175.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet og består hovedsakelig av eiendommens bygningsmasse.

### Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i et av Sandvikens

mest populære boligområder! Her kan du bo i rolige omgivelser med kun 10 minutters gange til sentrumskjernen og alle fasiliteter det byr på. Dagligvarebutikken Meny Støletorget ligger like nedi gaten. Her finner du også apotek, café og 7-Eleven. Dette gjør hverdagshandelen enkel. Kiwi Birkebeinersenteret og Joker Sandviken er like i nærheten.

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet:

- Krohnengen skole (1-7 klasse)
- Christi Krybbe skole (1-7 klasse)
- Rothaugen skole (8-10 klasse)
- Bergen katedralskole
- Danielsens videregående skole
- Kidsa Ladegården (1-6 år)

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

For den turglade er det et flust av muligheter. Fjellveien kan by på spaser-, eller joggeturer, Stoltzekleiven på utfordring med fantastisk utsikt som belønning eller Fløibanen koselige søndagsturer. Det er flere flotte parkområder like i nærheten, som Meyermarken og Skansedammen. Parkene er et yndet område for naboer, venner og kjente å hygge seg sommer som vinter. Parkene er perfekt for blant annet grilling, ballspill og avslapping på late sommerdager, eller aking og skøyting på vinterstid. Treningssenteret MOVA Sandviken ligger en kort spasertur unna. Det er heller ikke langt til Crossfit Bryggen og SATS Måseskjæret.

Det er Bysykkel-stativ like i nærheten av leiligheten

og bussholdeplass som tar deg til sentrumskjernen.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårdsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Ole Henrik Berg

### Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/ grov pukk og på fjell. Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold). Yttervegger av dobbel murt tegl med luftesjikt i midten. Innvendig påforet med lekter og platekledning. Utvendig fasade av pusset og overflatebehandlet mur. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein.

Hjemmelshaver informerer om at leiligheten og bygget ble pusset opp i 2020/2021 med nye overflater, nytt røranlegg, avløp og elektrisk. I etterkant ble det avdekket fukt og sopp i yttervegg på sørsiden av bygget som er sanert innvendig og utvendig. Oppfordrer til å sette seg godt inn i egenerklæringen fra hjemmelshaver

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Arbeid utført i tidligere eiers eietid.

Opplysninger fra tidliger eier. Totalrenovert bad med

nytt røropplegg, sluk, membran og overflater.

Arbeid utført av: Berthelsen og Vu AS, Murmester Christensen AS

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Totalrenovert bad med nytt røropplegg, sluk, membran og overflater.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent, opplyst fra tidligere eier.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble oppdaget sopp i fasade mot bakgården høsten 2022. Dette ble først oppdaget i etasjen over. Det er gjennomført total rehabilitering av fasade og soppsanering. Arbeidet er utført av AOG Bygg AS og Cytox. Hele fasaden mot bakgård ble åpnet opp, sopp ble sanert/fjernet og fasaden ble tørket. Det ble byttet tak og fasaden ble fornyet. Alt arbeid er dokumentert.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utettheter i tak og fasade. Det er lagt helt nytt skifertak og fasade er fornyet. Alt arbeid er dokumentert og utført av AOG Bygg AS.



9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
Svar: Det har vært hussopp i boligen. Dette er sanert og utbedret av Cytox AS som er eksperter på dette fagområdet. I boden tilknyttet leiligheten er det blitt påvist borebiller, men dette skal behandles før nye eiere overtar.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja, kun av faglært.  
Beskrivelse: Alt nytt elektrisk fra hovedinntak.  
Arbeid utført av: Belva AS.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: BKK var på tilsyn i 2023. Ingen avvik.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar: Ja, kun av faglært.  
Beskrivelse: Nytt tak og fasade 2023.  
Arbeid utført av: AOG BYGG AS

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: Det foreligger rapporter angående tidligere soppskade og utett fasade/tak. Alle feil og mangler er utbedret.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som

rotter, mus, maur eller lignende?  
Svar: Ja.  
Beskrivelse: Ref tidligere svar angående soppskade i bygget. Alle feil og mangler er utbedret. Borebillene i boden skal fjernes før nye eiere overtar leiligheten.

#### **Innhold**

Mange som skal kjøpe bolig leter ikke bare etter fire vegger, de leter etter noe med sjel og karakter - Et hjem! Hvor en kan skape minner og føler seg velkommen. Denne boligen er stilren og har moderne kvaliteter fra 2020/2021 - her kan man flytte rett inn og trives i fra første stund!

Leiligheten vi har gleden av å presentere ligger i en rolig, sjarmerende og brosteinsbelagt gatetun, like ved Meyermarken. Her er du fredelig tilbaketrukket, men kun få minutters gange fra byens puls.

Her bor du dessuten nært alt som skjer! Innen noen få meters gange finner man en rekke kjekke kaféer, samt rikelig med kulturtilbud, restauranter og dagligvarebutikker. Føler du for å ta en pause fra storbyens puls, kan du ta med deg en bok i et av området mange grøntområder som ved Meyermarken, Skansedammen og opp mot Fløyen

Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji har gleden av å presentere Hans Hauges Gate 24B! En moderne og stilren 3-roms eierleilighet med påkostet kvaliteter og en herlig terrasse.

Alle flater er malt i behagelige delikate farger, det er benyttet tapet på den ene stueveggen. Gulvet er utført med lekre fliser og lunt teppegulv. Boligen har balansert ventilasjon og gulvvarme i alle rom. Dette gir leiligheten et helhetlig og gjennomført preg. Planløsningen er smart, og leiligheten er godt

utnyttet. Meget stilrent og lekkert bad og kjøkken. Leiligheten har høy kvalitet på innredning og utstyr - bør oppleves!

Du møtes av en luftig entrè med plass til enkel oppbevaring av yttertøy og sko.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning. Dette gir en god luftighet og flyt i rommet. Mange vindusflater på flere sider av rommet gir rikelig med lysinnslipp og en luftig atmosfære. Stuen lar seg enkelt møblere med sofa - og tv-møbler.

Stilrent kjøkken utført med sorte, slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Det er benyttet fliser på vegg over benkeplaten. Praktisk kjøkkenøy sørger for ekstra arbeidsflate i tillegg til sitteplasser. Kjøkkenet har godt med skap - og benkeplass og er velutstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og platetopp. Det er montert komfyrvakt og watergurard.

Like ved kjøkken er det adkomst til en herlig spisestue via flotte smijernsdører som også skaper et fint skille mellom rommene. Smijernsdøren har skyvefunksjon og kan enkelt åpnes eller lukkes. God plass til møblering av stor spisebordsgruppe hvor du kan dekke til både hverdag og fest. Dette rommet er i bygningstegningene godkjent som soverom. Fra spisestuen er det utgang til den herlige terrassen som du garantert vil få mye glede av! Terrassen er på ca. 17 m<sup>2</sup> og har god plass til møblering av hagemøbler. I enden av terrassen er det en plassbygd benk hvor du kan nyte varme sommerdager.

Rålekkert og moderne bad utført med flotte fliser på

gulv - og veggflater. Legg merke til de sorte detaljene som setter et moderne preg på rommet. Badet inneholder innfliset servant med hylle under, dusjnise, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. I dusjen er det en praktisk nisje i veggen.

Leiligheten er godkjent med to soverom, hhv. dagens hovedsoverom og dagens spisestue. I dagens planløsning av leiligheten er det to soverom, hvorav det gjøres oppmerksom på at det ene av dagens soverom (soverom 2) ikke er bruksendret og godkjent for varig opphold. Rommet (innredet soverom 2) er således betegnet som bod i bygningstegningene. Hovedsoverommet har god plass til møblering av dobbeltseng og nattbord. Det er utstyrt med en stor garderobeinnredning. Soverom 2/bod har plass til ønsket oppbevaringsmøblement.

For ytterligere lagringsplass disponerer leiligheten en bod like ved inngangsdøren. Bodens gulvareal på ca. 3 m<sup>2</sup>. I boden er varmtvannsberederen (120L plassert) og det er montert waterguard som lekkasjesikring.

#### **Standard**

Gulv: Keramiske fliser, teppe på soverom.  
Vegger: Malte slette overflater, flis på bad og tapet på del av stue.  
Himling: Malte slette flater

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:



Bad Overflate vegger og himling:

Det er påvist bom i flis på kortvegg mellom dusj og vaskemaskin. Bom i fliser (hulrom under flis), oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker og fuktskader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er påvist malingsavskalling på baderomsdør. Det anbefales å vurdere tiltak som overflatebehandling eller utskifting av døren for å sikre funksjonalitet og forhindre videre skade.

Bad Overflate gulv:

Fall på gulv tilfredsstillende ikke preakseptert løsning. Fall rundt sluk er tilfredsstillende og resterende gulv har mindre fall enn 1:100. Det er da krav om 15mm membranoppkant under terskel som ikke er påvist. Badet fungerer med dagens løsning.

Kjøkken:

Papir under benkeplate ved vask er begynt å løsne. Manglende damp-/vannspærre under benkeplate ved vask øker risikoen for fuktskader i benkeplaten. Det anbefales å montere en egnet sperre for å beskytte underliggende materialer. Det er påvist noe svelling i bunnplate under kjøleskap. Frysedør tar i skap. Skjevheter eller feiljusteringer kan påvirke funksjonalitet og brukervennlighet. Det anbefales å utføre nødvendige justeringer for å sikre korrekt tilpasning og forhindre unødvendig slitasje.

Balkonger, verandaer og lignende:

Vannavrenning vurderes som ikke tilstrekkelig. Etter målinger med laser er det påvist fall mot husvegg og vannansamlinger på betongdekke. Dette vil reduseres levetiden til terrassebord og spikerslag. Anbefaler ytterligere undersøkelser av terrengforhold for å forhindre fukt i grunnmur/

yttervegg.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:  
TG2 er satt grunnet mangel av spalte, inspeksjonsmulighet og dokumentasjon ved innebygget sisterner.

#### **Innbo og løsøre**

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

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.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Parkering etter gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

Fremtind

#### **Polisenummer**

26326784

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

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.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk gulvvarme i hele leiligheten. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

#### **Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 090 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 8 305

#### **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 991



### Eiendomsskatt år

2025

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. 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. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 992 363

### Formuesverdi primær år

2024

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 970 545

### Formuesverdi sekundær år

2024

### Info formuesverdi

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi, som ikke har latt seg fremskaffe.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet

«Felleskostnader», «Kommunale avgifter» og «Eiendomsskatt», 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

11/70

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer utvendig byggforsikring og strøm fellesarealer.

Felleskostnadene betales månedlig og forfaller den 15. hver måned.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 900

### Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Hans Hauges gate 24B

### Organisasjonsnummer

927967413

### Om sameiet

Sameiet består av 5 seksjoner og er enkelt organisert med intern forretningsførsel.

### Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling. Det foreligger ikke regnskap, budsjett og årsberetning.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold

Sameiets vedtekter begrenser ikke adgang til dyrehold. Vanlige naboettslige regler gjelder.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Iselin Ahmer Solberg

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 686, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune.

### Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

14.12.1988 - Dokumentnr: 43342 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5/77

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 005 SEKSJONER

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring blokk/bygård/terrasse datert 27.02.2022.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom som ligger til venstre for inngangsdøren til leiligheten, som er innredet og brukt som soverom 2 ikke tilfredsstillende kravene til varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Leiligheten er oppført med to godkjente soverom hhv. dagens hovedsoverom og dagens spisestue. 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.



**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.02.2022.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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. Adkomst fra kommunal vei.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig.

Reguleringsplaner på grunnen:

Plannavn: Bergenhus. Stølen - Ladegården - Rothaugen, Kvartal 5

PlanID: 5380300

Reguleringsformål: Boliger 80,4% og fellesområder 19,6%.

Reguleringsplaner under grunnen:

Plannavn: Bergenhus. Bybane fra sentrum til Åsane, delstrekning 2, Sandbrogaten - Eidsvågtunnelen.

PlanID: 65810000

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål: Trase - sporvei, forstadbane 73,2% og annen banegrund, tekn.anl. 26,8%.

Hensynssoner: Andre sikringssoner 100%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Plannavn: Bergenhus. Stølen - Ladegården - Rothaugen, Hans Hauges Gate 22, Del av bakkegaten 6-8.

PlanID: 5380105

Plannavn: Bergenhus. Stølen - Ladegården -

Rothaugen, Ladegårdsgaten 39B-58.

PlanID: 5380107

Reguleringsplaner under arbeid:

Plannavn: Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt.

PlanID: 71660000

Plannavn: Bergenhus, Bybane, delstrekning Kaigaten - Sandviken.

PlanID: 71720000

Kommuneplan:

Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018.

PlanID: 65270000

Arealformål: Sentrumsformål.

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

Ladegården 100%

Historisk sentrum 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

Brannsmitte 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 100%

Kommunedelplan(er):

Plannavn: Bergenhus. KDP Sandviken - Fjellsiden Nord.

PlanID: 15750000

Arealformål: Boligområder 100%

Kommunedelplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens Arealdel KPA 2027

PlanID: 71740000

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom 167/476

Bygningsnr: 139313895-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 12.01.2023

Saksnr: 202220337

Eiendom 167/1748

Bygningsnr: 300645236

Endring: Ikke opplyst

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 16.09.2020

Saksnr: 201519694

Eiendom 167/786

Bygningsnr: 139316355-3

Endring: Ombygging

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Status: Rammetillatelse

Dato: 13.08.2024

Saksnr: 202413301

Eiendom 167/1722

Bygningsnr: 139316363-4

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Status: Rammetillatelse

Dato: 08.07.2024

Saksnr: 202317516

Eiendom 167/689

Bygningsnr: 139315537-1

Endring: Ombygging

Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4

etg

Status: Rammetillatelse

Dato: 14.02.2025

Saksnr: 202417571

**Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at

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

**Legalpant**

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

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.



### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
102 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

103 600 (Omkostninger totalt)  
114 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
117 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 193 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 204 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 207 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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



offentlige avgifter/gebyrer.

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 600

#### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### 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 fastpris stor kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.990,- oppgjørshonorar kr. 7.990,- og visninger kr. 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 40.455,-. Utleggene omfatter markeds pakke, grunnpakke og tinglysing av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Oliver Faraji  
Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner  
oliver.faraji@aktiv.no  
Tlf: 466 27 669

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53  
5004 Bergen

#### Salgsoppgavedato

24.03.2025

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1503250095	
<b>Selger 1 navn</b>	
Eljena Louise Hübert	
<b>Gateadresse</b>	
Hans Hauges gate 24B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BERGEN	5033
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

#### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ELH

1

Document reference: 1503250095



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar  Ja, kun av faglært
- Beskrivelse  Arbeid utført i tidligere eiers eietid. Opplysninger fra tidligere eier. Totalrenovert bad med nytt røropplegg, sluk, membran og overflater.
- Arbeid utført av  Berthelsen og Vu AS, Murmester Christensen AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse  Totalrenovert bad med nytt røropplegg, sluk, membran og overflater.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse  Godkjent, opplyst fra tidligere eier.
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar  Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse  Det ble oppdaget sopp i fasade mot bakgården høsten 2022. Dette ble først oppdaget i etasjen over. Det er gjennomført total rehabilitering av fasade og soppsanering. Arbeidet er utført av AOG Bygg AS og Cytos. Hele fasaden mot bakgård ble åpnet opp, sopp ble sanert/fjernet og fasaden ble tørket. Det ble byttet tak og fasaden ble fornyet. Alt arbeid er dokumentert.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse  Utettheter i tak og fasade. Det er lagt helt nytt skifertak og fasade er fornyet. Alt arbeid er dokumentert og utført av AOG Bygg AS.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse  Det har vært hussopp i boligen. Dette er sanert og utbedret av Cytos AS som er eksperter på dette fagområdet. I boden tilknyttet leiligheten er det blitt påvist borebiller, men dette skal behandles før nye eiere overtar.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar  Ja, kun av faglært
- Beskrivelse  Alt nytt elektrisk fra hovedinntak.
- Arbeid utført av  Belva AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse  BKK var på tilsyn i 2023. Ingen avvik.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar  Ja, kun av faglært
- Beskrivelse  Nytt tak og fasade 2023
- Arbeid utført av  AOG BYGG AS
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse  Det foreligger rapporter angående tidligere soppskade og utett fasade/tak. Alle feil og mangler er utbedret.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse  Ref tidligere svar angående soppskade i bygget. Alle feil og mangler er utbedret. Borebillene i boden skal fjernes før nye eiere overtar leiligheten
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eljena Hübert	2dd67ec3475cbd8a737aafb d1f2a1d6cbc2c6cdd	19.03.2025 14:36:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250095

Document reference: 1503250095

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



Leilighet  
Hans Hauges gate 24B  
5033 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

Ole Henrik Berg

Dato: 20/03/2025

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616207

ole@berg-takst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

#### OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

#### AVGRENSNING:

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

#### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

#### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

#### PIPER OG ILDSTEDER:

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

#### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:686, Bnr: 686
Hjemmelshaver:	Eljena Louise Hübert
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1912
Tomt:	176 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Eljena Louise Hübert
Befaringsdato:	10.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet.

## OM BYGGEMETODEN:

Grunn og fundamenter:  
Fundamentert på antatt faste masser av sprekstein/ grov pukk og på fjell. Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold). Yttervegger av dobbel murt tegl med luftesjikt i midten. Innvendig påført med lekter og plateledning. Utvendig fasade av pusset og overflatebehandlet mur. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhendning av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhendning. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1912 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

## ANNET:

Takstobjektet: Leilighet

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i hele leiligheten. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapene er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

## Pipe/ildsted:

Pipe er kledd inn og er ikke i bruk.

På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feivevesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feivevesen.

## DOKUMENTKONTROLL:

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

Gulv: Keramiske fliser, teppe på soverom.

Vegger: Malte slette overflater, flis på bad og tapet på del av stue.

Himling: Malte slette flater.

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

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver informerer:

- Leiligheten og bygget ble pusset opp i 2020/2021 med nye overflater, nytt røranlegg, avløp og elektrisk.

- Det ble oppdaget sopp i fasade mot bakgården høsten 2022. Dette ble først oppdaget i etasjen over. Det er gjennomført rehabilitering av fasade og soppsanering. Arbeidet er utført av AOG Bygg AS og Cytox. Hele fasaden mot bakgård ble åpnet opp, sopp ble sanert/fjernet og fasaden ble tørket. Det ble byttet tak og fasaden ble fornyet. Alt arbeid er dokumentert. Denne dokumentasjon er ikke fremvist til takstmann.

- Utettheter i tak og fasade. Det er lagt helt nytt skifertak og fasade er fornyet. Alt arbeid er dokumentert og utført av AOG Bygg AS

- Det har vært hussopp i boligen. Dette er sanert og utbedret av Cytox AS som er eksperter på dette fagområdet.

## FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst



**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	55			17	55	
SUM BYGNING	55			17	55	
SUM BRA	55					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.  
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Entre: 3,4m<sup>2</sup>  
Stue: 8,8m<sup>2</sup>  
Spisestue: 9,5  
Kjøkken: 11,6m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 5,9m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 6,3m<sup>2</sup>  
Bad: 6,2m<sup>2</sup>

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer bod utenfor inngangsdøren ca 3m<sup>2</sup> med lav takhøyde og derfor ikke målbart og terrasse utenfor spisestue/kjøkken. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

I bod under trapp, som leiligheten disponerer er det påvist råte og forhøyede fuktverdier i svill. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak for å forhindre større skader.

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

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Eljena Louise Hubert



**BYGGMESTER:**

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

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

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

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

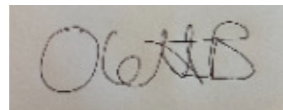
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ole Henrik Berg**

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

20/03/2025



Ole Henrik Berg

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad inneholder:

Dusjnische, vaskemaskin, vegghengt toalett, fordelerskap(rør-i-rør), servant med flislagt møbel og overhengende speil.

**Merknader:** Det er påvist bom i flis på kortvegg mellom dusj og vaskemaskin. Bom i fliser (hulrom under flis), oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker og fuktskader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er påvist malingsavskalling på baderomsdør. Det anbefales å vurdere tiltak som overflatebehandling eller utskifting av døren for å sikre funksjonalitet og forhindre videre skade.

TG2 satt på grunn av bom i flis.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv med varmekabler.

**Merknader:** Fall på gulv tilfredsstiller ikke preakseptert løsning. Fall rundt sluk er tilfredsstillende og resterende gulv har mindre fall enn 1:100. Det er da krav om 15mm membranoppkant under terskel som ikke er påvist. Badet fungerer med dagens løsning.

TG2 satt på grunnlag av at fall på baderomsgulv ikke tilfredsstiller preakseptert løsning.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Plastsluk med klemring og membran.

Det er ikke boret hull grunnet tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator i inspeksjonsluke ved vask/toalett. Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonsluke.

- Målingen viste vektprosent på 8,3%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

#### Merknader:

### 2. Kjøkken

#### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

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

Kjøkkenet med slette fronter og laminat benkeplate med fliser over benkeplate.

Kjøkkenet inneholder:

Kjøleskap, vask, waterguard, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, platetopp, ventilator og komfyrvakt.

**Merknader:** Papir under benkeplate ved vask er begynt å løsne. Manglende damp-/vannspærre under benkeplate ved vask øker risikoen for fuktskader i benkeplaten. Det anbefales å montere en egnet spærre for å beskytte underliggende materialer.

Det er påvist noe svelling i bunnplate under kjøleskap.

Frysedør tar i skap. Skjevheter eller feiljusteringer kan påvirke funksjonalitet og brukervennlighet. Det anbefales å utføre nødvendige justeringer for å sikre korrekt tilpasning og forhindre unødvendig slitasje.

TG2 er satt grunnet svelling i bunnplate på kjøkkenskap og manglende damp/vannspærre under benkeplate ved vask.

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Rom under terreng.

Overflater: Utført innervegg med stålstender

Gulv: Fliser og teppe på soverom

Fuktmåling: Boret hull. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Ikke påvist forhøyede fuktverdier

Det er boret hull i yttervegg bak sofa i stue. Veggen er bygget opp med stålstender og det er ikke påvist forhøyede fuktverdier etter fuktkontroll.

Det er utført fuktkontroll i inspeksjonsluke på soverom. Utføring/innervegg er bygget opp med stålstender og det er ikke påvist forhøyede fuktverdier etter fuktkontroll.

**Merknader:** Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område. Merk. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuksikring vil kunne oppstå magasinering av fukt.

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med to-lags isolerglass og terrassedør av PWC fra 2020.

Ytterdør i malt tre fra 2019 i B-30 + 35 DB (brann/ lydkrav) kvalitet.

Vinduene, ytterdører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

**Merknader:** Inngangsdør tar i terskel, justering må påregnes om mulig for å forhindre unødvendig slitasje.

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Betongdekke med terrassebord som har utgang fra spisestue på ca 17m2.

**Merknader:** Vannavrenning vurderes som ikke tilstrekkelig. Etter målinger med laser er det påvist fall mot husvegg og vannansamlinger på betongdekke. Dette vil reduseres levetiden til terrassebord og spikerslag. Anbefaler ytterligere undersøkelser av terrengforhold for å forhindre fukt i grunnmur/yttervegg.

TG2 er satt grunnet fallforhold på betongdekke under terrassebord.

### 6. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Rør-i-rør som vannforsyning med fordelerskap på bad  
 Avløpsrør av plast  
 TECE vegghengt toalett

Avløpsrør :

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

Vannrør:

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

**Merknader:** TG2 er satt grunnet mangel av spalte, inspeksjonsmulighet og dokumentasjon ved innebygget sisterner.

#### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021  
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 120L fra 2021 i bod.

Det er brukt waterguard som lekkasjesikring.

**Merknader:**

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020  
 Det var sist inspisert i 2022  
 Det var rengjort i 2022  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Balansert ventilasjon fra 2020.

**Merknader:** Det er påvist kondens på vindu på et av soverommene. Dette kan være et tegn på utilstrekkelig ventilasjon.

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2020/2021. Ukjent i hvilke grad det ble rehabilitert. Det er ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske arbeidet som ble utført da.

Hjemmelshaver har hatt el-kontroll i 2023 med avvik om mangel av samsvarserklæring. Hjemmelshaver informerer om at avvik ble lukket i 2024.

Samsvarserklæring fra 2023:

Demontering/ remontering av utstyr:

Sikringsskap:

Her har vi trukket om kurs for koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøkken og spisestue og bad. Dette er fordi disse kursene gikk via liten soverom ved kjøkken og siden veggene til soverom ble bygget om så måtte disse kursene trekkes om. Det er gjenbrukt eksisterende jordfeilautomater i sikringsskap.

Gang:

Her har vi remontert eksisterende veggglamper, stikkontakter, dimmere og termostat akkurat som de har vært før demontering.

Lite soverom:

Her har vi rørsatt på nytt hele soveromet. Men har gjenbrukt eksisterende demontert installasjon akkurat som det har vært på før demontering. Det som er annerledes er nytt 230V. Led skinne med ny dimmer for eksisterende 12V. Led skinne og ny termostat for varmekabel på grunn av defekt eksisterende termostat.

Kjøkken:

Her har vi trukket om forbruks kursene til kjøkken, og har remontert eksisterende veggglamper, dimmere, stikkontakter og termostat akkurat som det har vært på før demontering.

Spisestue:

Her har vi trukket om tilførsel kurs og remontert eksisterende veggglamper, stikkontakter, bryter, dimmer og termostat akkurat som det har vært på før demontering.

Samsvarserklæring fra 2024:

Byttet komfyrvakt på eksisterende punkt.

**Merknader:**



## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.  
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

## Tilleggsopplysninger:

Sentralt brannvarslingssystem og brannslukningsapparat fra 2020.

Godkjente byggetegninger stemmer ikke med dagens bruk. Soverom 2 er registrert som bod og spisestue er registrert som soverom i godkjente tegninger hos kommunen.

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

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

## Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det er påvist bom i flis på kortvegg mellom dusj og vaskemaskin. Bom i fliser (hulrom under flis), oppstår når flisene ikke har full kontakt med underlaget. Dette kan føre til løse fliser og i verste fall sprekker og fuktskader. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er påvist malingsavskalling på baderomsdør. Det anbefales å vurdere tiltak som overflatebehandling eller utskifting av døren for å sikre funksjonalitet og forhindre videre skade.

TG2 satt på grunn av bom i flis.

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Fall på gulv tilfredsstillende ikke preakseptert løsning. Fall rundt sluk er tilfredsstillende og resterende gulv har mindre fall enn 1:100. Det er da krav om 15mm membranoppkant under terskel som ikke er påvist. Badet fungerer med dagens løsning.

TG2 satt på grunnlag av at fall på baderomsgulv ikke tilfredsstillende preakseptert løsning.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

Papir under benkeplate ved vask er begynt å løsne. Manglende damp-/vannspærre under benkeplate ved vask øker risikoen for fuktskader i benkeplaten. Det anbefales å montere en egnet spærre for å beskytte underliggende materialer.

Det er påvist noe svelling i bunnplate under kjøleskap.

Frysedør tar i skap. Skjevheter eller feiljusteringer kan påvirke funksjonalitet og brukervennlighet. Det anbefales å utføre nødvendige justeringer for å sikre korrekt tilpasning og forhindre unødvendig slitasje.

TG2 er satt grunnet svelling i bunnplate på kjøkkenskap og manglende damp/vannspærre under benkeplate ved vask.

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som ikke tilstrekkelig. Etter målinger med laser er det påvist fall mot husvegg og vannansamlinger på betongdekke. Dette vil reduseres levetiden til terrassebord og spikerslag. Anbefaler ytterligere undersøkelser av terrengforhold for å forhindre fukt i grunnmur/yttervegg.

TG2 er satt grunnet fallforhold på betongdekke under terrassebord.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er satt grunnet mangel av spalte, inspeksjonsmulighet og dokumentasjon ved innebygget sistene.

## Takstmannens vurdering ved TG3:



**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET HANS HAUGES GATE 24B**

**§ 1  
Navn**

Sameiets navn er Sameiet Hans Hauges Gate 24B.

**§ 2  
Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av de 5 respektive bruksenheter (seksjoner) i eiendommen Gnr. 167 Bnr. 686 i Bergen Kommune.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av én hoveddel og tilleggsdel(er).

Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen og utgjør de 5 seksjoner i byggets, 1, 2,3, og lofts etasje.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte bruksenhets samlede areal.

Sameiebrøk fremkommer slik:

Seksjon 1 5/77  
Seksjon 2 12/77  
Seksjon 3 12/77  
Seksjon 4 24/77  
Seksjon 5 24/77

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**§ 3  
Formål**

Den enkelte enhet skal brukes til bolig eller næringsformål.

**§ 4  
Fysisk bruk av eierseksjonene**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan bare nytte i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

**§ 5  
Juridiske disposisjoner**

Med de begrensningene som følger av disse vedtekter har sameierne full rettslig råderett over sin bruksenhet. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal melde skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

**§ 6  
Ordinært sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags- tale og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta en rådgiver med til sameiermøtet.

Hvor flere eier en bruksenhet må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere sameierne på sameiermøte.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også styrets beretning og revidert regnskap medfølge.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår.
3. Valg av styre.
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameierer med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

**§ 7  
Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

**§ 8  
Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitt stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) Endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,



- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like, § 13,
- b) b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige råderetten over bruksretten eller disposisjonsretten, § 13,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning forfra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring i sameiets karakter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierers bekostning.

## § 9

### Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## § 10

### Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## § 11

### Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder eget ordensreglement som fastsettes av sameiermøtet.

## § 12

### Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

## § 13

### Vedlikehold av fellesarealer

Fellessarealer som disponeres av sameierne i fellesskap skal vedlikeholdes og kostnader til vedlikehold skal fordeles etter § 14. Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til vedlikeholdsprogram for fellessarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Utvendig maling, takteking med mer skal være ens for alle seksjoner. Det er ikke anledning til å skifte farge på utvendig kledning og listverk, takteking osv. uten at dette gjøres i fellesskap og er godkjent av sameiermøtet.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## § 14

### Fellesskostnader

Fellesskostnader skal fordeles mellom samtlige sameiere etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller som følger av disse sameievedtekter.

Som fellesskostnader anses blant annet:

- a) Eventuell kostnad til forretningsførsel og styrehonorarer.
- b) Kostnader ved drift og vedlikehold av fellessarealer.
- c) Forsikring jf. § 17.
- d) Felles antenne/parabolanlegg.
- e) Vedlikehold av bygningen som sådan, bortsett fra de deler som er naturlig knyttet til den enkelte seksjon tilleggsdel.
- f) Eiendomsavgift og kommunale avgifter så lenge disse avregnes for hele boligsameiet.

## § 15

### Betaling av fellesskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et akontobeløp slik styret eller sameiet bestemmer, til dekning av sin andel av de årlige fellesskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de fellesskostnader som antas vil påløpe i løpet ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men tas hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

## § 16

### Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for annens sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte



sameier fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

## § 17

### Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

## § 18

### Skader på eiendommen

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiermøte beslutter noe annet.

## § 19

### Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følge av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennomføres uten unødig opphold.

## § 20

### Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge bruksenheten. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve bruksenheten solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige bruker, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

## § 21

### Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.06.17 nr.65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

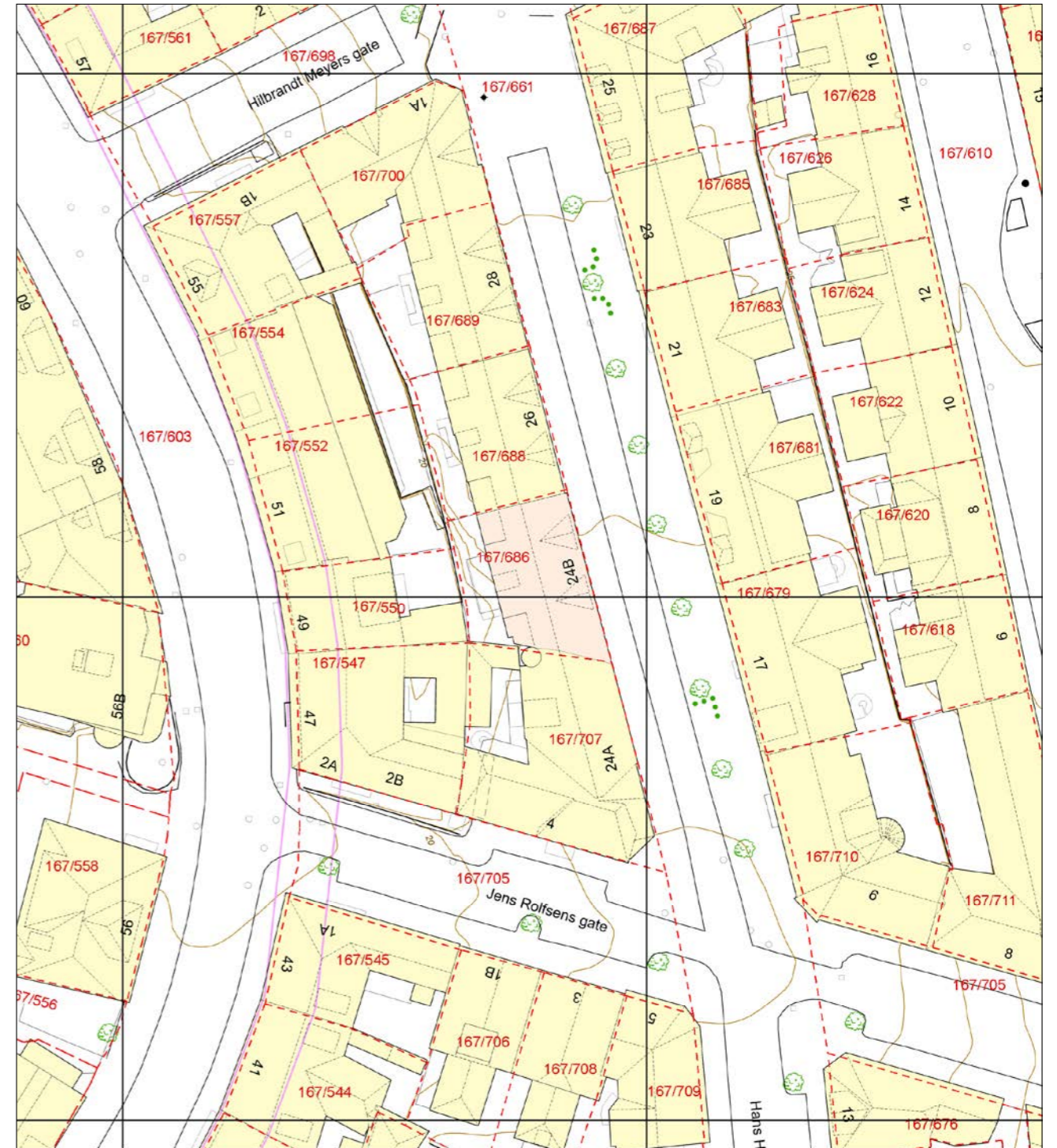
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 11.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/686/0/1

Adresse: Hans Hauges gate 24B, 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	InnmåltTre	Ledning kum	



# Nabolagsprofil

Hans Hauges gate 24B - Nabolaget Ladegården/Skuteviken - vurdert av 153 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Nye Sandviksvei Linje 18	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Kaigaten Linje 1, 2	18 min 🚶 1.4 km
🚗 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 🚶 1.6 km
✈️ Bergen Flesland	24 min 🚶

## Skoler

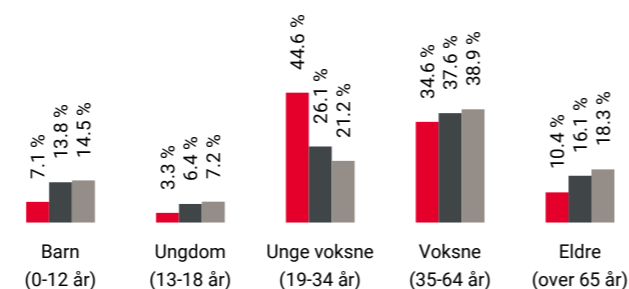
Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	9 min 🚶 0.7 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.2 km

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 77/100

📖 Kvalitet på skolene  
Bra 74/100

🏠 Naboskapet  
Høflige 54/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-5 år) 85 barn	2 min 🚶 0.1 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 🚶 0.5 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	11 min 🚶 0.8 km

## Dagligvare

Joker Sandviken	5 min 🚶
Meny Støletorget Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.3 km

## Primære transportmidler

1. Gående 🚶
2. Buss 🚗
3. Egen bil 🚗

🚶 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

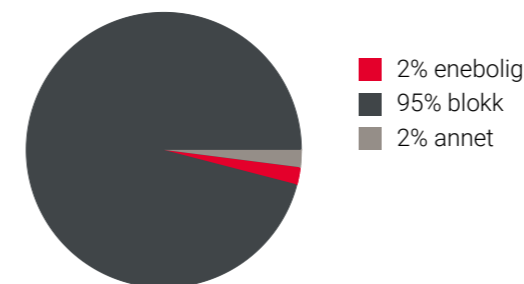
🚗 Kollektivtilbud  
Veldig bra 88/100

🛒 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 82/100

## Sport

🏃 Rothaugen skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶 0.2 km
🏃 Krohnengen skole Aktivitetshall	6 min 🚶 0.4 km
🏃 MOVA Sandviken	5 min 🚶
🏃 Norrønahallen	5 min 🚶

## Boligmasse



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

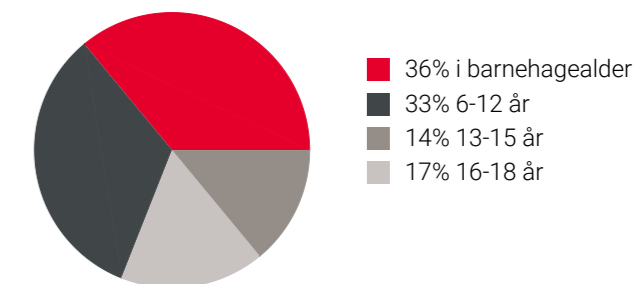
Sitat fra en lokalkjent



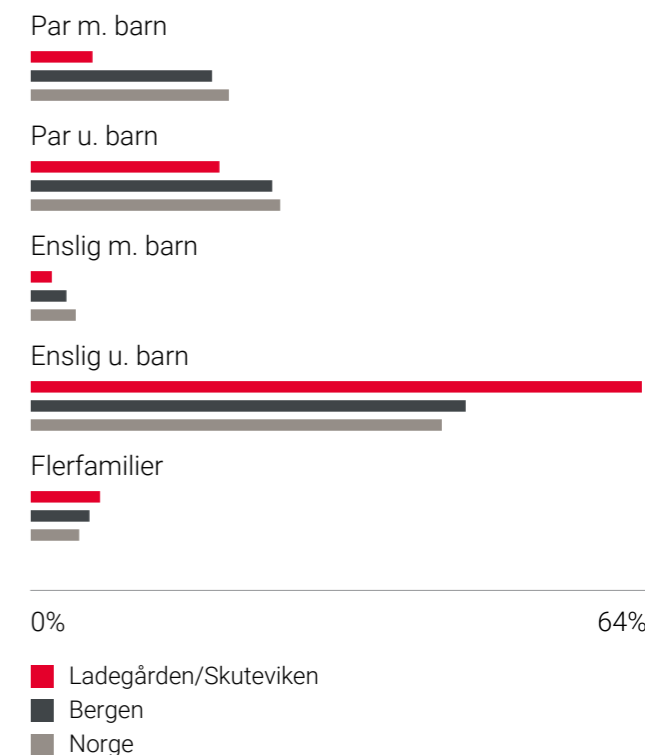
## Varer/Tjenester

📦 Kløverhuset	15 min 🚶
📦 Sandviken apotek	5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



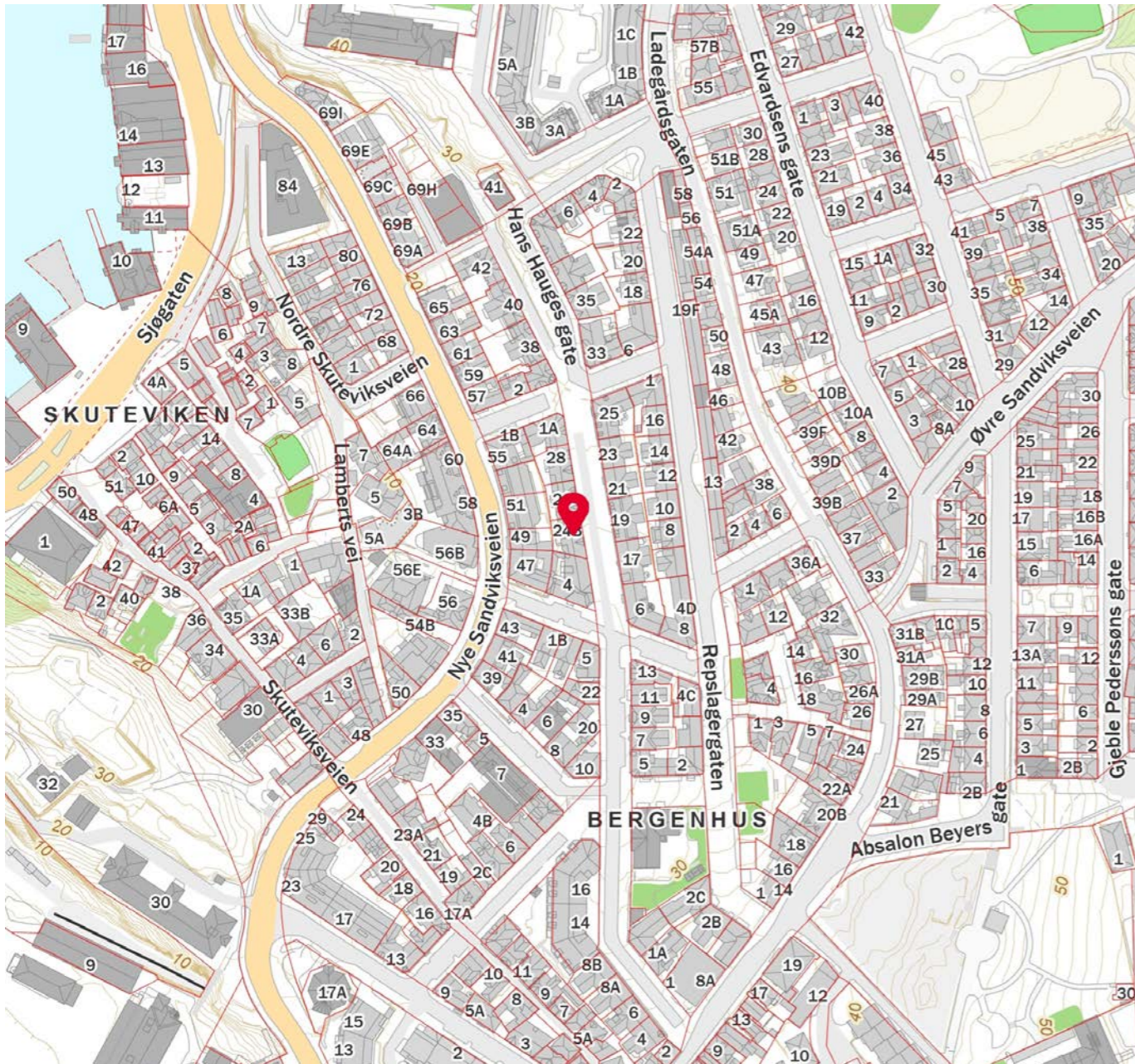
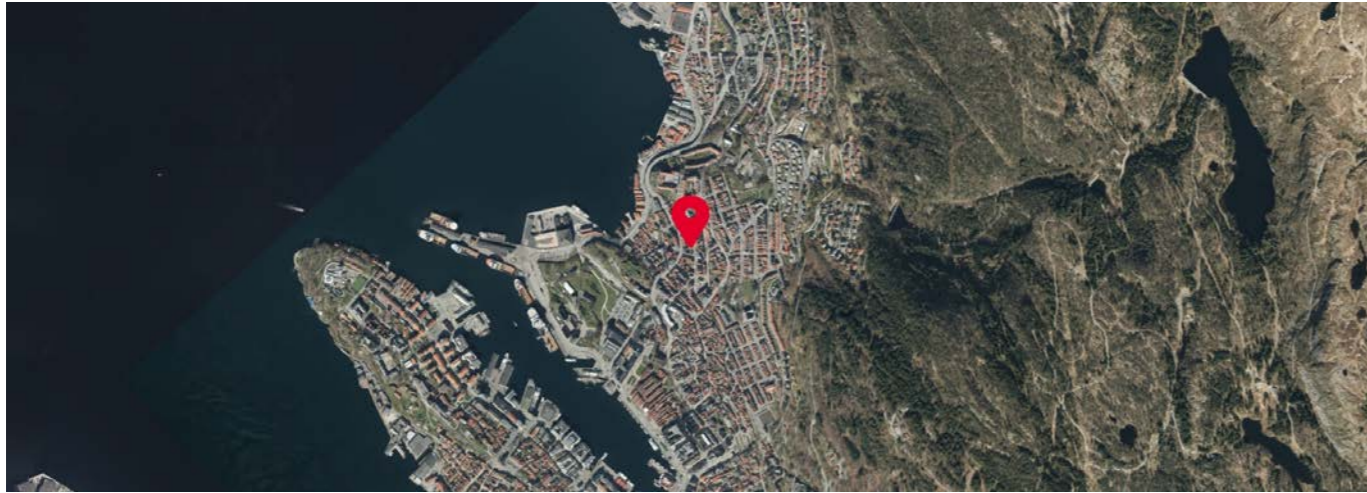
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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/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.



# Boligkjøperforsikring

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.

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. 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.
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 fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.







**aktiv.**  
Tar deg videre