PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

HAUGEVEIEN 13 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Vedtekter

Protokoll fra sameiermøte og husmøte

Basiskart

Veistatuskart

Planinformasjon

Bygningstegninger

Seksjonering

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HAUGEVEIEN 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 29.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tom Jørgensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugeveien 13 B, 5005 BERGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 165 BNR 456 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS NORDNES

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	112 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m²	3 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	2 860
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	C. Sundts gate 57 143 m² 1951 8. etg 3 sov	10.07.2026	18 490 000	**18 200 000**	0	18 200 000	**127 273**
2	Haugeveien 11 100 m² 1896 2. etg 2 sov	02.07.2026	9 990 000	**9 990 000**	168 454	10 158 454	**101 585**
3	C. Sundts gate 56 112 m² 1961 10. etg 2 sov	23.03.2026	10 490 000	**10 450 000**	174 517	10 624 517	**94 862**
4	Haugeveien 11 124 m² 1896 1. etg 2 sov	07.05.2025	9 790 000	**9 575 000**	202 756	9 777 756	**78 853**
5	Georgernes Verft 18 118 m² 2000 - etg 3 sov	20.09.2024	11 690 000	**12 000 000**	91 622	12 091 622	**102 471**
6	Haugeveien 3 150 m² 1996 4. etg 2 sov	16.12.2024	14 500 000	**17 400 000**	0	17 400 000	**116 000**
7	Strandgaten 195 110 m² 1957 9. etg 2 sov	26.06.2024	9 990 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**120 000**

Verdien antas å ligge mellom 13 500 000,- og 14 500 000,-.

Leiligheten har meget god beliggenhet i et attraktivt område på Nordnes. Området er populært grunnet fine omgivelser kombinert med kort gangavstand til absolutt alt bykjernen av Bergen sentrum har å tilby. Leiligheten ligger høyt og fritt som toppleilighet i bygningens fjerde- og femte etasje. Fra stuen og balkongen har du praktfull utsikt over Bergen sentrum med Vågen, Fløyen og Ulriken i bakgrunnen. Fra hovedsoverommet er det utsikt mot Byfjorden. Et stort friområde på ene siden av leiligheten og bakgård på andre siden, sørger for usjenert og skjermet beliggenhet, samt svært fredelige omgivelser på tross av den sentrale beliggenheten. Samtidig som leiligheten ligger tilbaketrukket fra bykjernen, er det kort vei til alt du kan tenke deg med under 15 minutters gange til Torgallmenningen. Kort oppsummert, en sjelden perle! Leiligheten er betydelig påkostet i nyere tid, og holder nå høy standard med moderne overflater og eksklusive kvaliteter. Samtidig sørger god takhøyde, store vinduer, stukkatur og rosetter for at du fortsatt får den

fine romfølelsen som man kun får i en god bygårdsleilighet. Kombinasjonen av det klassiske og det moderne gir deg en helt unik leilighet som bør oppleves.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.04.2025		11.04.2025	-	12 000 000	-	12 000 000	
31.05.2022		31.05.2022	-	9 307 300	-	9 307 300	1
04.09.2019	12.09.2019	18.11.2019	7 990 000	8 030 000	0	8 030 000	
04.03.2017	14.05.2017	03.07.2017	7 900 000	7 500 000	0	7 500 000	
04.03.2011		04.03.2011	-	5 000 000	-	5 000 000	
30.04.2007		30.04.2007	-	5 750 000	-	5 750 000	

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 5005 BERGEN nå

4
leiligheter til salgs

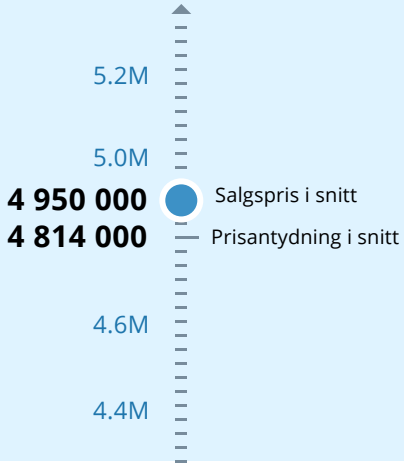


Annonsene har i snitt ligget ute i

70
dager

Leiligheter solgt i 5005 BERGEN siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

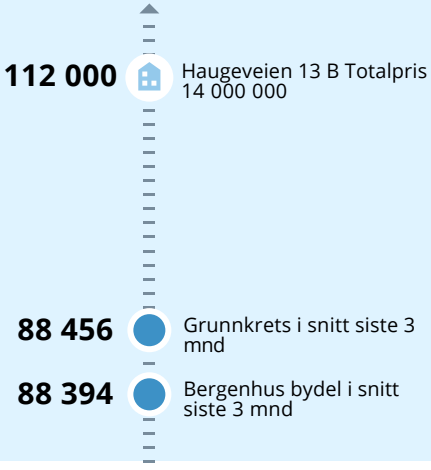


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Haugeveien 13 B
5005 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1900
Hovedbygg BRA:	122 m^2
Hovedbygg BRA-i:	122 m^2
Sum alle bygg BRA:	125 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	122 m^2
Rapportdato:	18.8.2026 (Gyldig til 18.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	12	0	0

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Haugeveien 13 B
5005 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- skjevhet i konstruksjonen - det er registreret rust og avskalling på rekkverket.
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre) - værslitte karmer med behov for vedlikehold
Takkonstruksjon og loft	- Mindre lokale skjevheter i takkonstruksjonen - Alder
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder. - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- TG 2 settes pga type ventilasjon.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flisfuger - hull fra eldre innredning, kun tettet med silikon.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- riss/sprekker i flisfuger - bom (hulrom) under flis - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Boligen har åpenbare ulovligheter

Loft er innredet til oppholdsrom. Det er opplyst om at tiltaket ikke er søkt om bruksendring til kommunen, tiltaket er ikke godkjent.

Ulovlige tiltak kan medføre at arealer ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan gi risiko for pålegg fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Forholdet kan også påvirke verdi, salgbarhet, finansiering og forsikringsforhold.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om godkjenning eller gjennomføre nødvendige tiltak for å bringe forholdet i orden.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Loft mangler godkjent rømningsvei, eller eksisterende vindu tilfredsstiller ikke krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning.

Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv.

Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, for eksempel ved å installere rømningsvindu eller annen løsning som tilfredsstiller gjeldende krav.

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

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder manglende håndløper/rekkverk

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.8.2026	**18.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jeanett Klementsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Preben Eidfjell Østevold**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Haugeveien 13 B, 5005 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**165**	Bruksnr:	**456**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1900**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
Tak tekket med skiferstein og lakkerte takplater.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, entré og toalettrom, ellers 1-stavs parkett.
Vegger: Fliser på, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2025:
- Ny kjøkkeninnredning fra Svanekjøkken.
- Lagt flis på flis på gulv til bad og toalettrom.
- Lagt fliser av marmor på flis i entré.
- Ny vifte på bad.
- Nye høytaler i taket på bad.
- Ny varmtvannsbereder(hurtigoppvarming) på bad.
- Store deler av stikkontakter, spotter og bryter er skiftet og etablert lysstyring og varmestyring(gulvvarme) fra Plejd.

- Malt overflater i alle rom.
2017:
- Parkett i stue slipt og lakket.
2011:
- Enkelte Takvindu skiftet.

OPPVARMING:
Gasspeis i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, entré og stue/kjøkken, gulvvarme er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på bad.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Soneparkering i området.

OPPSUMMERING:
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra ... 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 som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	122	122	0	0	3
Ekstern bod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**125**	**122**	**3**	**0**	**3**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**87**	**87** Romfordeling: Entré (11,4m2). Bad (6,9m2). Soverom 1 (7,4m2). Soverom 2 (13,3m2). Stue/kjøkken (43,7m2). Takhøyde i stue målt til 2,85m.	**0**	**0**	**3**
Loft	**35**	**35** Romfordeling: Loftstue (11,1m2). Soverom 1 (5,5m2). Soverom 2 (9,3m2). Toalettrom (2,6m2).	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**122**	**122**	**0**	**0**	**3**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod (3m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Boligen har en utforming som gjør oppmålingen krevende, og det er knyttet usikkerhet til oppgitt areal. Arealet må derfor anses som omtrentlig.
Det anbefales nærmere oppmåling ved bruk av scanning, for mer nøyaktig arealberegning.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**

Balkong med utgang fra stue på ca 2,5m2.
Smijernsrekkverk.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skjevhet i konstruksjonen
- Det er registreret rust og avskalling på rekkverket.

Beskrivelse:
Det er registrert mindre skjevheter eller ujevnheter i konstruksjonen. Forholdet vurderes som begrenset og vanlig ut fra bygningens alder og konstruksjonstype.

Det er registreret rust og avskalling på rekkverket.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har en balkong på cirka 2,5 m² med utgang fra stuen og rekkverk i smijern.

Det er registrert mindre skjevheter og ujevnheter i konstruksjonen, som vurderes som begrenset og vanlig ut fra bygningens alder og konstruksjonstype.
Videre er det registrert rust og avskalling på rekkverket.

Dersom rusten ikke utbedres, kan dette utvikle seg videre og på sikt svekke rekkverkets funksjon og sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og lokale utbedringer av de registrerte forholdene for å funksjon og hindre videre utvikling.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Entrédør i B-30 og DB-35.
Vindu med isolerglass i trekarm eller plastkarmer.
Balkongdør med isolerglass plastkarm.
Takvindu med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vindusglass datostemplet 1995, 2003 og 2005.
Flere takvindu skiftet i 2011 ifølge tidligere eier.
Ukjent alder på enkelte vindu og takvindu.

Er det påvist punkterte glass?	**Ja**

Observerte avvik:
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Beskrivelse:
Det registreres punktert glass i lite takvindu i trappeoppgang.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ikke kontrollert**

Det er ukjent alder på enkelte vindu.

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og dører omfatter entrédør i B-30 og DB-35, vinduer med isolerglass i tre- og plastkarmer, balkongdør med isolerglass i plastkarm samt takvinduer med isolerglass.

Vindusglass er datostemplet 1995, 2003 og 2005, flere takvinduer skal ifølge tidligere eier være skiftet i 2011, mens alderen på enkelte vinduer og takvinduer er ukjent.

Det er registrert punktert glass i et lite takvindu i trappeoppgangen, samt værslitte karmer. Punkterte glass og værslitte karmer gir redusert funksjon og forventet levetid, og glass med punktering vil normalt ha nedsatt isolasjonsevne og redusert sikt.
Utskifting av punktert glass og vedlikehold av værslitte karmer må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Det anbefales vedlikehold og utbedring av vinduene for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater.
Oppbygging, isolasjon, dampsperre og skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkennivå og via takvindu, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja

Observerte avvik:
- Lokale skjevheter i takkonstruksjonen

Beskrivelse:
Det er registrert stedvis mindre lokale nedbøyning i takflaten ved utvendig inspeksjon, ikke unormalt med hensyn til alder.

Forholdet vurderes å være relativt vanlig for byggeåret, da takkonstruksjoner på oppføringstidspunktet ofte ble utført i mindre dimensjoner enn i dagens løsninger.
Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med byggeårets konstruksjonsprinsipper, hvor det ofte ble benyttet mindre dimensjoner enn i dagens løsninger.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Ikke kontrollert

Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei

Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen er en lukket skråtakskonstruksjon uten tilgjengelig loft, og oppbygging, isolasjon, dampsperre og øvrige skjulte deler har ikke kunnet kontrolleres.

Taket er kun observert fra bakkenivå og via takvindu, da det ikke ble ansett sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, noe som begrenser vurderingen.
Ved utvendig inspeksjon er det registrert stedvis mindre lokale nedbøyninger i takflaten, noe som vurderes å ha sammenheng med byggeårets konstruksjonsprinsipper, hvor det ofte ble benyttet mindre dimensjoner enn i dagens løsninger.

Det er ikke registrert tegn til fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr.
Lufting av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres og er derfor ikke vurdert.

En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold for å avdekke eventuelle forhold som ikke er synlige fra bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det anbefales ytterligere undersøkelser når forhold ligger til rette.

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Svanekjøkken med profilerte fronter og benkeplate i marmor med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.

Platetopp med ventilasjon fra Galvamet.
Stekeovn fra Gaggennau.
Vinskap fra Temptech.

Kjøkkeninnredningen fremstår i normalt god stand.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har innredning fra Svanekjøkken med profilerte fronter og benkeplate i marmor med underlimt vask.

Innredningen fremstår i normalt god stand.
Det er integrert stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

Oppsummering avtrekk **TG-2**

På kjøkkenet er det installert ventilator med omluft (kullfiltervifte) uten avtrekk til det fri.
Slik løsning gir redusert bortledning av fuktig matos og luft, noe som medfører økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.
Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.
Dersom avtrekket ikke oppgraderes til avtrekk til det fri, må det påregnes noe høyere fuktbelastning i rommet over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eksisterende avtrekksløsning bør oppgraderes eller utbedres for å oppnå tilstrekkelig kapasitet og funksjon.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Ja**

Loft er innredet til oppholdsrom. Det er opplyst om at tiltaket ikke er søkt om bruksendring til kommunen, tiltaket er ikke godkjent.

Ulovlige tiltak kan medføre at arealer ikke er godkjent for dagens bruk. Dette kan gi risiko for pålegg fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Forholdet kan også påvirke verdi, salgbarhet, finansiering og forsikringsforhold.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om godkjenning eller gjennomføre nødvendige tiltak for å bringe forholdet i orden.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

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

Loft mangler godkjent rømningsvei, eller eksisterende vindu tilfredsstiller ikke krav til størrelse eller tilgjengelighet for rømning.

Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv.

Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, for eksempel ved å installere rømningsvindu eller annen løsning som tilfredsstiller gjeldende krav.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder manglende håndløper/rekkverk

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**

Synlige avløpsrør i plast.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

ukjent alder på avløpsrør.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Alderen på avløpsrørene er ukjent, men vurderes å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Mesteparten av avløpssystemet er skjult i konstruksjoner og kunne ikke vurderes, og lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluk/etasjeskille, mens rør under bakken ut til offentlig kloakk ikke er vurdert.
Uklar alder og manglende oversikt over skjulte anlegg innebærer risiko for at deler av anlegget kan ha behov for utskifting i overskuelig fremtid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere vurdering og valg av løsning bør gjøres av fagkyndig.
Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Ukjent når.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert på bad og i kott ved toalettrom.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder.

Beskrivelse:
Det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder.
Rørkursene i fordelerskapet bør merkes med hvor vannrør leder.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran plassert i luke på soverom vegg i vegg med bad.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobber og plast (rør i rør).

Mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner og er derfor av naturlige årsaker uoversiktlig; kontrollen er avgrenset til synlige rør innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer, mens utvendige stikkledninger ikke er vurdert.

Vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes at deler av anlegget vil kunne kreve utskifting eller utbedring på sikt.
Videre er ikke rørkursene i fordelerskapet merket med hvor vannrørene leder, noe som vanskeliggjør oversikt ved for eksempel avstenging eller lekkasjesøk; rørkursene bør merkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av installasjonen. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av kvalifisert fagperson.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgraderinger.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i entré inneholder:
- Hovedbryter.
- Jordfeilbryter.
- 12 kurser.

Sikringsskap på loft inneholder:
- Hovedsikring.
- 3 kurser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Dokumentasjon som er fremagt:

Elektrisk arbeid utfør i 2025 av Elektro partner AS.

Montert i sikringsskap:
1 lastbryter 40 A 3 fase eaton

Soverom:
Montert 2 stikk bak sengegavien
Montert 2 stikk under vinduer
Montert 1 stikk bak skap
Montert 2 doble og 4 enkle spotter styrt av Plejd dimmer

Gang
Montert 2 doble og 1 enkel spott styrt av Plejd dimmer
Montert lampe (kunde har levert) styrt av Plejd

Bad:
4 doble spotter og en enkel styrt av Plejd

Soverom
Montert tilbake 4 eksisterende uttak
Montert en stikk ved sengen
Montert spotter styrt av Plejd

Stue
Brukt alle eksisterende stikk i stue
Montert opp 3 lamper styrt av Plejd (levert av kunde)
Montert 17 spotter styrt av Plejd

Kjøkken
2 spotter styrt av Plejd
2 stikk over benk (kunden har levert)
Stikk til waterguard
Stikk til vinskap
Montert stikk i skap til lys
Stikk i nisje
Stikk i hjørneskap
Montert komfyrvakt

Overetasje
Toalettrom
3 spotter styrt av Plejd

Soverom 1
Montert 3 stikk
Montert 2 spotter styrt av pleijd
Montert ovn under vindu

Soverom 2
Montert S stikk
Montert led stripe på bjelke styrt av pleijd
Montert ovn under vindu
Montert uttak til lampe styrt av pleijd

Stue
Montert led stripe på bjelkene styrt ay pleijd
Montert 3 stikk

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**

Ikke kontrollerbart på bereder på bad, grunnet plassering av kontakt bak vaskemaskin/tørketrommel.

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Fast tilkopling anbefales (da vil man unngå risiko for varmgang og brann).

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap i entré med hovedbryter, jordfeilbryter og 12 kurser, samt et sikringsskap på loft med hovedsikring og 3 kurser.

Det er fremlagt dokumentasjon for elektrisk arbeid utført av Elektro Partner AS i 2025, men det foreligger ikke samsvarserklæring for dette arbeidet, noe som gir tilstandsgrad 2.
Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, og bør etterspørres hos utførende elektrovirksomhet.

Videre er varmtvannsbereder tilkoblet med vanlig stikkontakt, mens gjeldende krav tilsier fast tilkobling for beredere over 1500 watt; fast tilkobling anbefales for å redusere risiko for varmgang og brann.
Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

Kontrollen er en forenklet undersøkelse etter forskrift til avhendingslova, og en fullstendig kontroll av registrert elektrovirksomhet anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler.

Manglende dokumentasjon på deler av anlegget.
Uten nærmere kontroll er det usikkert om anlegget har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og funksjon.
Dette kan medføre risiko for feil, varmgang eller brann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.9 Varmtvannsbereder: Loft — TG-1

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2010**
Størrelse	**28 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.10 Varmtvannsbereder: Bad TG-1

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på hylle i skap.**
Årstall	**2025**
Størrelse	**135 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.11 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på bad.

Det er ikke etablert avtrekksvifte på toalettrom, kun naturlig ventilasjon.
Der er enkelte rom som kun har ventilering via åpningsvindu.

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering TG-2

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskiftingen skjer via ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller, supplert med avtrekksvifte på bad. På toalettrom er det kun naturlig ventilasjon uten avtrekksvifte, og enkelte rom ventileres via åpningsvinduer.

Ventilasjonseffekten ved naturlig ventilasjon vil variere gjennom året avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og gir generelt mindre kontrollert og forutsigbar luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Manglende avtrekk på toalettrom kan medføre redusert luftutskifting og risiko for fukt- og luktproblemer ved høy fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På toalettrom:
Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon eller tilsvarende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.12 Våtrom: Bad TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er lagt flis på flis på gulvet i 2025.
Badet er opplyst fra tidligere eier oppgradert i 2005/2006.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Hull fra eldre innredning, kun tettet med silikon.

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene på badet har flisoverflate.

Det er påvist sprekker i flisfugene, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkene kan også innebære en risiko for at fukt trenger inn i underliggende konstruksjoner.
Dersom forholdet ikke utbedres, kan det på sikt gi fuktinntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fugene slik at tettheten gjenopprettes. Underlaget bør kontrolleres for bevegelse eller fukt, slik at årsaken til sprekkene avklares før utbedring.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Det er noe misfarging i fuger i dusjsone.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er registrert noe svakere fall i dusjsone er anbefalt.
Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100.

Beskrivelse:
Fallforholdene utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt fall på 1:100.
Våtrommet er ikke utført med oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm over ferdig gulv, som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.
Ved vannlekkasje kan dette redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet er flislagt.

Det er registrert sprekker i flisfuger, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbygging bak flisene, og det er påvist noe misfarging i fuger i dusjsonen.

Fallforholdene både i og utenfor dusjsonen er svakere enn anbefalt, og våtrommet mangler oppkant på minimum 15 mm ved dørterskel.
Samlet reduserer dette gulvets evne til å lede bruks- og lekkasjevann mot sluk og øker risikoen for vannansamlinger og fuktspredning til tilstøtende konstruksjoner.
Forholdene er vurdert til tilstandsgrad 2, og videre undersøkelser og utbedrende tiltak bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.
Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at alt vann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Rørgjennomføringene er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.
Det er tegn til membran i sluket, men kan ikke konstantere at den er ført under klemring for god tetting av sluket, pga fliselim.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk og smøremembran under flis med ukjent utførelse.

Det er registrert at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til membran ved dørterskel ikke er oppfylt. Videre er rørgjennomføringene ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter, og selv om det er tegn til membran i sluket, kan det ikke bekreftes at denne er ført korrekt under klemring på grunn av fliselim.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater vurderes restlevetiden som usikker. Samlet gir dette økt risiko for fukt- og følgeskader, og det anbefales å påregne utbedring eller fornyelse av våtromskonstruksjonen på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne.

Sisternen mangler imidlertid drensåpning som synliggjør eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Uten slik drenering kan en lekkasje pågå skjult over tid før den oppdages, med økt risiko for følgeskader på vegg og konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen i åpnet område.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260183
Addresse	Haugeveien 13 B		
Postnr.	5005	Sted	BERGEN
Selgers navn	Jeanett Soltvedt		
Selgers navn	Preben Eidfjell Østevold		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 4 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

91650637

Våtrom

Initialer selger:
J S
P E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført i 2025: Gulvfliser (flis på flis), baderomsinnredning Svane Kjøkkenet, marmor benkeplate Sæthre Sten, speil Scala Bad, dusjarmatur Tapwell, takhøyttalere Bowers & Wilkins, vvb. Høiax Eco Xpress, avtrekksvifte PAX, skapdører Sigdal, div. innredning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura Svane Kjøkkenet, faktura Voidag VVS AS, faktura Foras Bygg AS, faktura/samsvarserklæring Elektro Partner AS, faktura/ordrebekreftelser innredning.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av nytt speil og takhøyttalere. Utført av Elektro Partner AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura/samsvarserklæring Elektro Partner AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ref. tidligere eiers egenerklæring fra 2024: Sameiet har gjennomført rørfornying av både vann og avløp inn til huset. Det er også innstallert nye vannpumper i kjelleren.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ref. tidligere eiers egenerklæring fra 2024: Norva Bergen Rørinspeksjon, Fyllingen Maskin AS og Laksevåg Rør og Sanitær AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasade pusset, murt og malt i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Malermester Torgersen AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vanninntrenging i kjeller før vår eiertid. Utbedret og bygget opp igjen på forsikringen. Brønn ble laget dypere og to nye grunnvannspumper ble satt inn. Sak er avsluttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjensidige engasjerte Recover til å utbedre skaden. Xylem stod for ferdigstilling og sertifisering av grunnvannspumpene.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier har innredet loft. I vår eiertid er det største rommet på loftet delt opp i tre rom. Arbeidet i vår eiertid er utført av faglært, ved Foras Bygg AS og Elektro Partner AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tidligere eier har innredet loft. I vår eiertid er det største rommet på loftet delt opp i tre rom. Arbeidet i vår eiertid har vi dokumenter på. Dette er utført av faglært, ved Foras Bygg AS og Elektro Partner AS.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet nesten alle spotter i leiligheten. Oppgradert de fleste brytere til smartstyringssystemet Plejd. Flere nye lampepunkter tak/vegg. Elektroarbeid ifb. nytt kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura/samsvarserklæring fra Elektro Partner AS.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest bruksendring datert 19.09.2006. Bruken av loftet som soverom er en bruksendring fra gjeldende godkjent loftsrom. Det er gjennomført branntilsyn i leiligheten med nåværende bruk, tilsynsrapport datert 11.11.2025. Det ble ikke avdekket avvik.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	19.08.2026
Signert av	*Jeanett Soltvedt*
Signert av	*Preben Eidfjell Østevold*

Initialer selger:
J S
P E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER FOR SAMEIET HAUGEVEIEN 13B
Gnr 165 Bnr 456

Vedtatt i årsmøte
den 4. mars 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.
Følgende vedtak er gjelder for sameiet Haugeveien 13B

1) **Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.**

   a) Sameiets navn er Sameiet Haugeveien 13B og omfatter samtlige seksjoner på Gnr. 165 bnr. 456 i Bergen Kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1.september 2006.

   b) Sameiet består av 5 seksjoner. med følgende eierandeler/- brøker

Seksjon 1 - 38/438 deler

Seksjon 2 - 79/438 deler

Seksjon 3 - 89/438 deler

Seksjon 4 - 89/438 deler

Seksjon 5 - 143/438 deler

   c) Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.

   d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

   e) Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.

   f) Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.

   g) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie eller tilleggsdel til seksjon samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel til seksjon(er) skal godkjennes av et flertall i sameiermøte.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn en boligseksjon i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Langtidsutleie er utgangspunktet ikke tillatt. Dersom en eierseksjon ønsker å leie ut et år, må eier ha bebodd leiligheten mimimum ett år før den kan leies ut ed tidsbegrensing Dette må godkjennes av styret/sameiet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.
[Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.]

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesområder kan nedfelles i ordensreglene. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Seksjonseieren kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Må eventuelt godkjennes av styret.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dette innebærer fast husleie for hver seksjonseier hver måned. Husleien indeksreguleres hvert år i mars måned og gjelder fra april samme år.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp når det trengs oppussing eller vedlikehold av hus og hage.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Eierseksjon i kjeller har ansvar for å holde løv og smuss borte fra vinduer og sluker.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører

andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Balkonger, terrasser og verandaer er ikke å regne som en del av seksjonen, og er dermed per definisjon fellesareal. Eter eierseksjonsloven er balkonger å anse som en del av fasaden. Vedlikehold av balkonger er dermed sameiets ansvar etter loven.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 . Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter og husregler, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge 2 styremedlemmer.

Sameiemøtets oppgaver:

- Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
- Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet
- Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.
- Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameier møtet men skal minimum bestå av 2 medlemmer.

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

7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

7.7. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.9. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.10. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.11. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

7.12. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre på minimum 2 medlemmer. Styret skal ha en leder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år av gangen hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal

undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Husmøte i Sameiet Haugveien 13 B

Tid: Tirsdag 9/6 2026
Sted: Vibeke

Til stede: Vibeke Gjertsen, Preben Eidfjell Østervold, Marta Nerhus, Nicolai Gisca, Tone Stangeland

Etter årsmøtet for 2026 ble det avholdt husmøte der diverse saker ble diskutert og oppsummert .

1. Grunnvannspumpene. Disse fungerer som de skal, og er derfor i tråd med krav fra forsikringsselskapet om utbedring. Zylem var her i februar for kontroll. Venter på anbud fra serviceavtale. Vibeke på saken.
2. Brannøvelse. Tone kaller inn til brannøvelse for sameiet en dato i september. Kom ikke til en avklaring om vi skal ha seriekobling på brannvarslere mellom etasjene. Preben undersøker mer. Ev må disse være klar til brannøvelsen.
3. Beredskapslager. Spørsmål om å ha vann lagret i fellesboden. Enighet om at hver enkelt eierseksjon sørger for eget beredskapslager.
4. Vibeke kjøper inn skjøteledning til eksisterende støvsuger slik at en kan nå alle etasjene. Den ladbare kan kasseres.
5. Maling av fasade bakgård kan utsettes til neste år. Tone tar kontakt med Torgersen for å høre om når de fikser blemmene på forside fasade, som alt er reklamert om.
6. DUGNAD

Vi er takknemlige for at Nicolai har mulighet for å bidra så mye som han ønsker. Han vil male kjellerdør, plankegjerde i bakgården, fikse port i bakgård, spyle uteområdet og legge asfalt i sprekker i inngangen fra port til inngangsdør. Dette er jo fantastisk! Samtidig er det viktig at Nocolai gir beskjed til oss andre om han ønsker dugndshjelp! Tusen takk Nicolai.

Maling av port og gjerde, ev utemøbler kan også sjekkes.

Referent

Tone Stangeland
20/6 2026

(PS. I tiden etter møtet ble holdt og frem til dette referatet, har Nicolai allerede spylt ute; mose på alle murer, asfalt etc. Han har begynt å male port/gjerde og asfalt står klar til å tette huller i inngangspartiet. Helt fantastisk! Tusen takk!)

Referat årsmøte i Sameiet Haugeveien 13 B

Tid: Tirsdag 9. juni 2026 kl 19:00
Sted: Vibeke

Til stede: Vibeke Gjertsen, Preben Eidfjell Østervold, Marta Nerhus, Nicolai Gisca, Tone Stangeland

1. Godkjenning av innkalling og saksliste, valg av referent.

Innkalling godkjent. Kun behandle husleien under andre saker. Saker ellers behandles i Sameiemøtet etter avholdt årsmøte. Tone valgt til referent.

2. Regnskap – godkjent.
3. Valg av styre (styrleder, styremedlem, kasserer)

Vibeke fortsetter som leder/kasserer
Tone fortsetter som styremedlem/sekretær

4. Andre saker.
   - Økning av husleien? Grunnet økt forsikringspolise Gjensidige, fra 39470,- til 70426 ,- , økes husleien med 20,- pr kvadratmeter pr eierseksjon i henhold til seksjonseierbrøken. Fra 1. juli blir husleien slik pr måned:

Seksjon 1:	760,-
Seksjon 2:	1580,-
Seksjon 3:	1780,-
Seksjon 4:	1780,-
Seksjon 5:	2860,-

Det må undersøkes med Gjensidige om reduksjon i polisen, ettersom det pålagte arbeidet i kjeller er utført. Andre forsikringsselskaper må også sjekkes for lavere polise. Vibeke/Tone sjekker Gjensidige og Tryg. Preben sjekker Storebrand, Fremtind mfl.

Referent
Tone Stangeland

19/6 2026

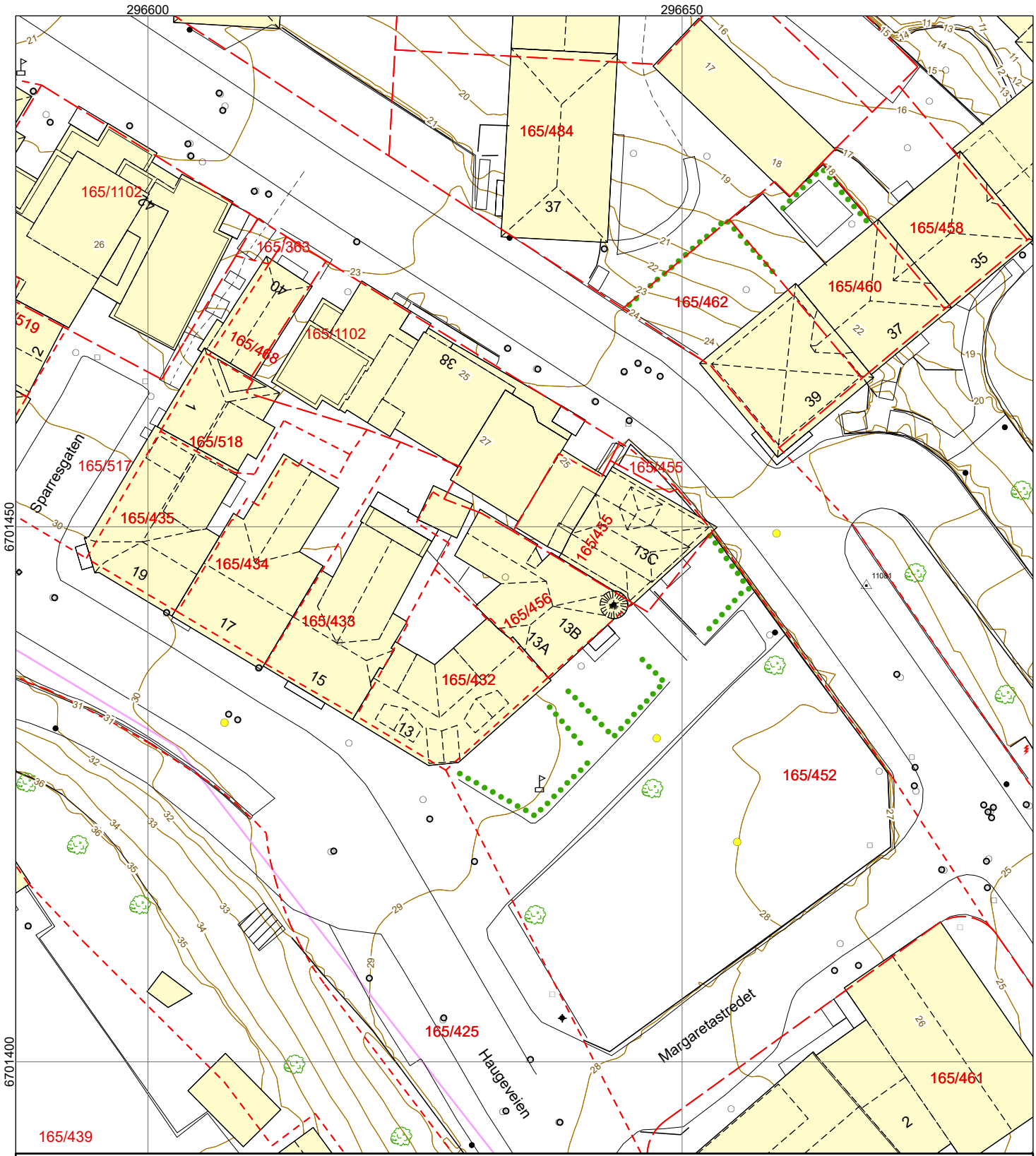
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 30.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/456/0/0
Adresse: Haugeveien 13B m.fl.

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

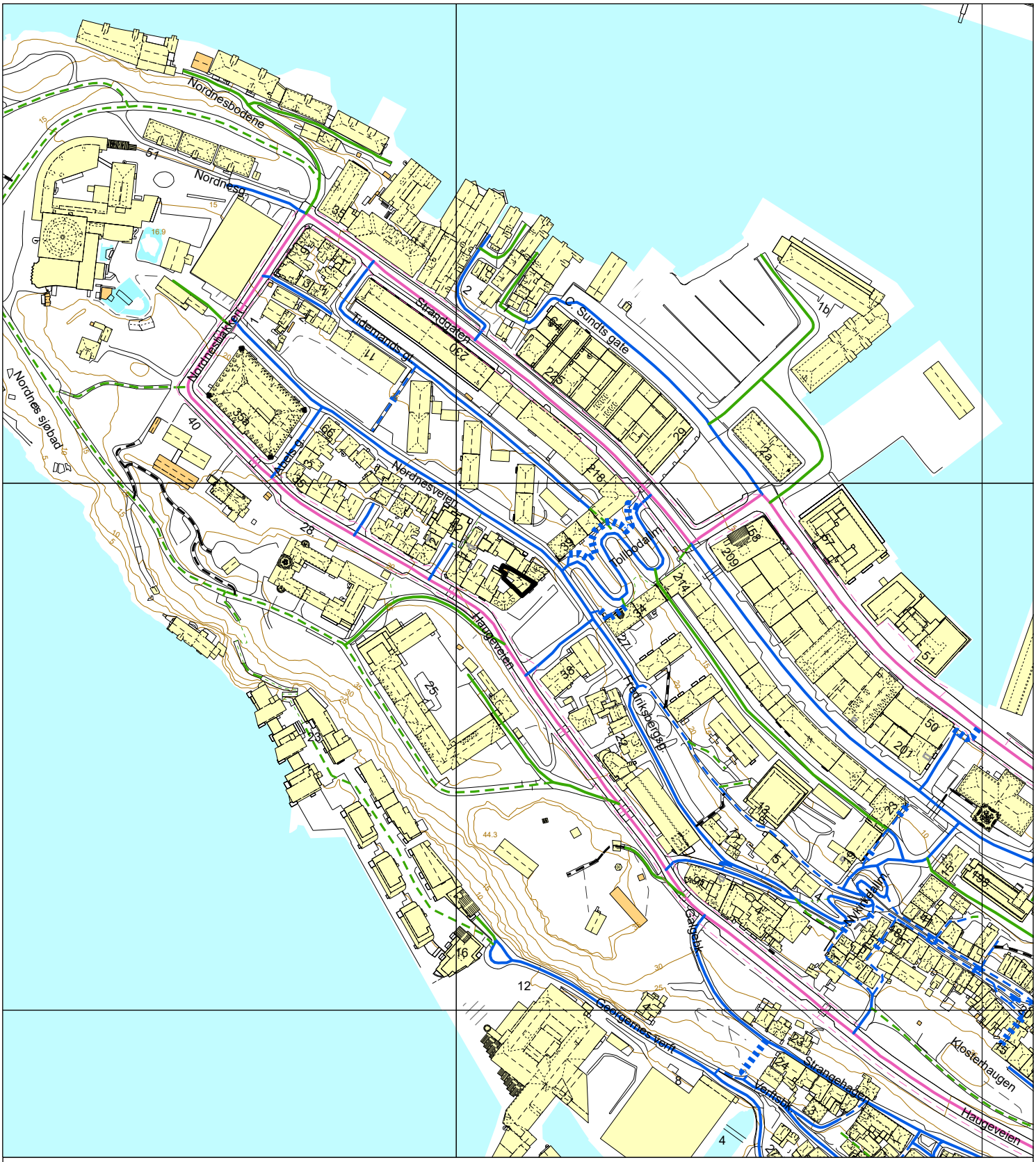
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 30.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/456/0/0
Adresse: Haugeveien 13B m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/456/0/0
Utlistet 30. april 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261046816	Grunneiendom	0	Ja	147,8 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10090000	30	BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.11.1946		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	8,5 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4000100	30	BERGENHUS. GNR 165 BNR 420, NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN - FREDRIKSBERGSGATEN 22, VESENTLIG ENDRING	3	200104261
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4000000	30	BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN	3	-
62020000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 450, NORDNES OPPVEKSTTUN	3	201015772
10330000	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	4	-
10420000	30	BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL	4	-

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 30. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

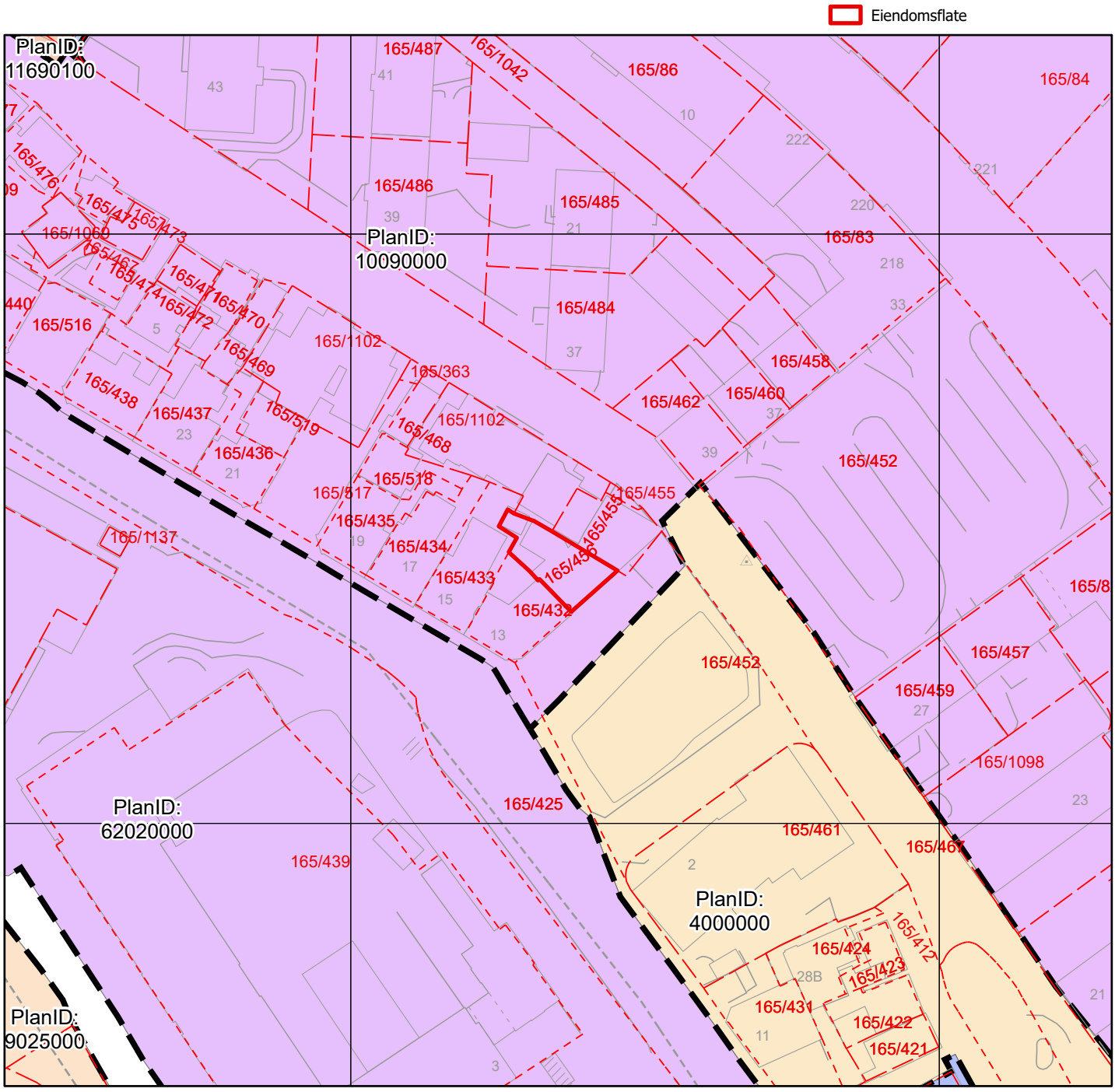
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/456
Dato: 30.04.2026 Adresse: Haugeveien 13B m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10090000



Reguleringsplan på grunnen

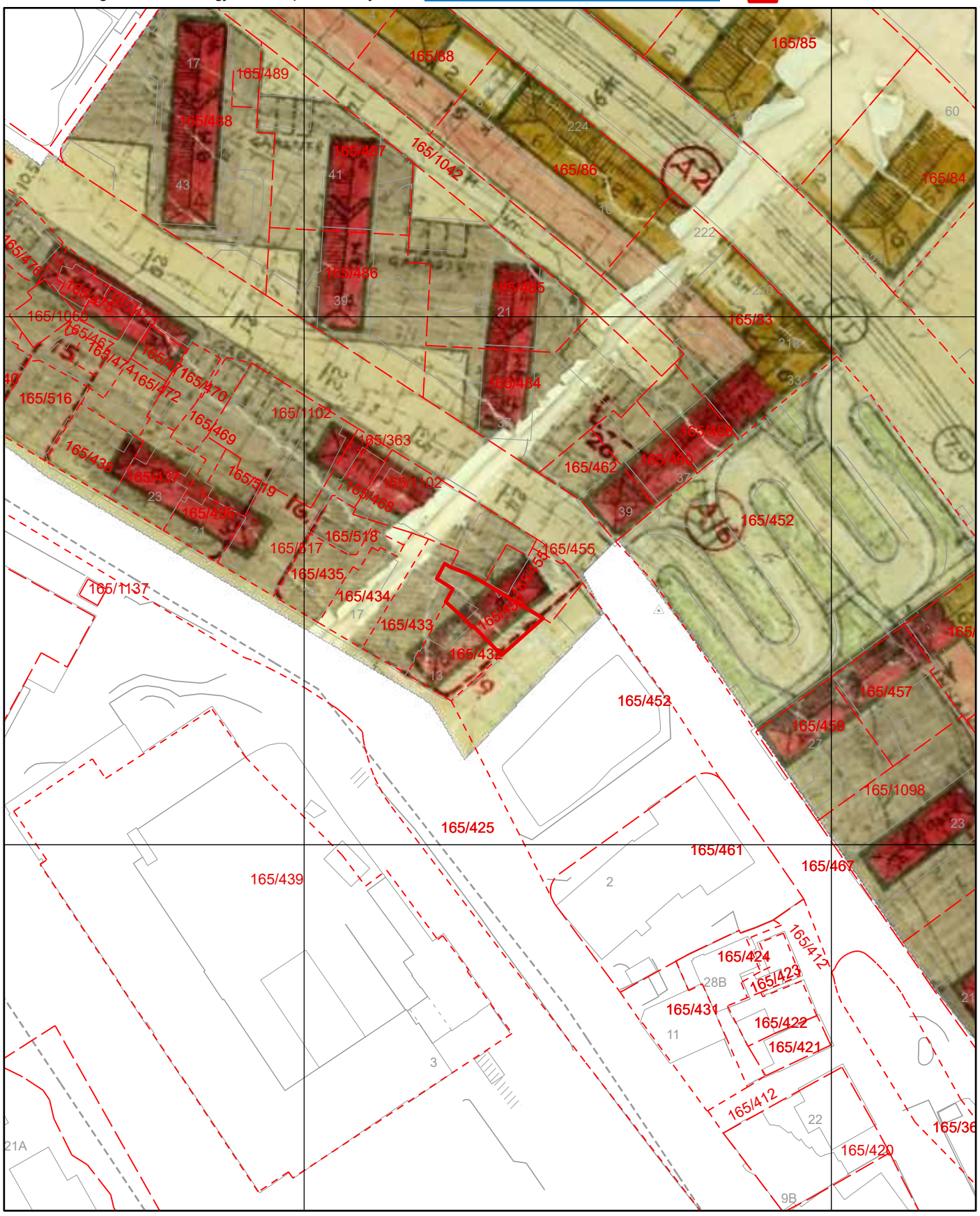
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/456
Dato: 30.04.2026 Adresse: Haugeveien 13B m.fl.

PlanID(er): 10090000

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

Eiendomsflate



TEGNFORKLARING.

GJELDENDE REG[illegible] SOM FORESLÅES [illegible] ET.

1 STRANGATEN LANGS HUSREKK[illegible] NR. 56 58-60-62, VEDT.V. REGUL.KOMM.[illegible] 13/4-1863.

2 VOSSEGÅRDENS REGULERING V[illegible] VED BYSTYRETS BSL. AV 3/7-1911.

3 ALTONAGATEN VEDT. V. BYSTYR[illegible] TS BSL. AV 16/7-1902.

4 C. SUNDTS GATE FRA BERLEGÅR[illegible] EN TIL HOLBERGS ALM. VEDT.V. BYST. BSL. AV [illegible] 16/7-1902

5 STRANDGATEN MELLEM NYKIRKE[illegible] LM. OG TOLLBOD ALM. VEDT.V.BYST.BSL.AV [illegible] 2-1926.

6 C. SUNDTS GATES FORLENGELSE ME[illegible] LEM NY-KIRKEALM. OG TOLLBOD ALM. VED[illegible] VED BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926

7 NYKIRKEGÅRDEN, VEDT. V. BYSTY[illegible] ETS BSL. AV 22/2-1926.

8 TOLLBOD ALM. SYDSIDE, VEDT. V. BYS[illegible] YRETS BSL. AV 17/11-1919.

9 TVERGATE MELLEM STRANDGATEN OG C. SUNDTS GATES FORLENGELSE[illegible] VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-19[illegible] 6.

10 TIDEMANNS GATE, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.

11 NORDNESGATEN MELLEM TIDEMANNS GATE OG NORDNESBAKKEN. VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.

12 BRETTERNE. VEDT. V. BYST. BSL. AV 26/10-1891.

13 NORDNESBAKKEN, VEDT. V. BYST. BSL. 31/8-1891.

14 NORDNESVEIEN " " " "

15 OBSERVATORIEGATEN " " "

16 SPARRES GATE " " " "

17 FREDRIKBERGS GATE " " "

18 DEL AV HAUGEVEIEN " " "

19 DEL AV TOLLBODALM. " " "

20 THOMAS HVIDS SMUG. VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 5/10-1891.

21 NYKIRKE ALM. SYDSIDE, ØVERSTE DEL VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 2/5-1899.

22 LILLE MARKEVEI, VEDT. V. BYST. BSL. 6/10-1921.

23 DEL AV KOMMUNIKASJONSLINJENS ØST-SIDE MELLEM MURALM. OG HOLBERGS ALM. 1702- 1848.

ALMENNINGENE [illegible] ER ANLAGT.

TOLLBOD[illegible] OG 29/5 [illegible] 29/5 1865

NY[illegible] " 30/12- 1853.

HOLBERGS ALM. [illegible] " " " "

MURALM. 1562, B[illegible] BSL. 14/7 OG 30/12-1853.

FORESLÅTTE [illegible] REGULERINGSLINJER.

FORESLÅTTE NYE BYGGELINJER.

FORRETNINGSBYGNINGER, LETTERE INDUSTRI, HÅNDVERK, LAGER O.S.V.

BOLIGBYGG.

ETASJEANTALL FRAMGÅR AV PLANEN.

FELLES INNKJØRSEL TIL GÅRDSPLASS

AREALERNE UNDER GÅRDSPLASSENE KAN UTBYGGES.

REGULERES TIL OFF. BEPLANTET AREAL

REGULERES TIL TOMT FOR OFF. BRUK.

BEGRENSN[illegible] [illegible]NJE FOR EKSPROPRIAC[illegible] [illegible] RÅDET.

(A-) VISER TIL BEMERKNINGER FRA GRUNNEIERNE. KONFERER BILAG 1-22.

Kommuneplanens arealdel

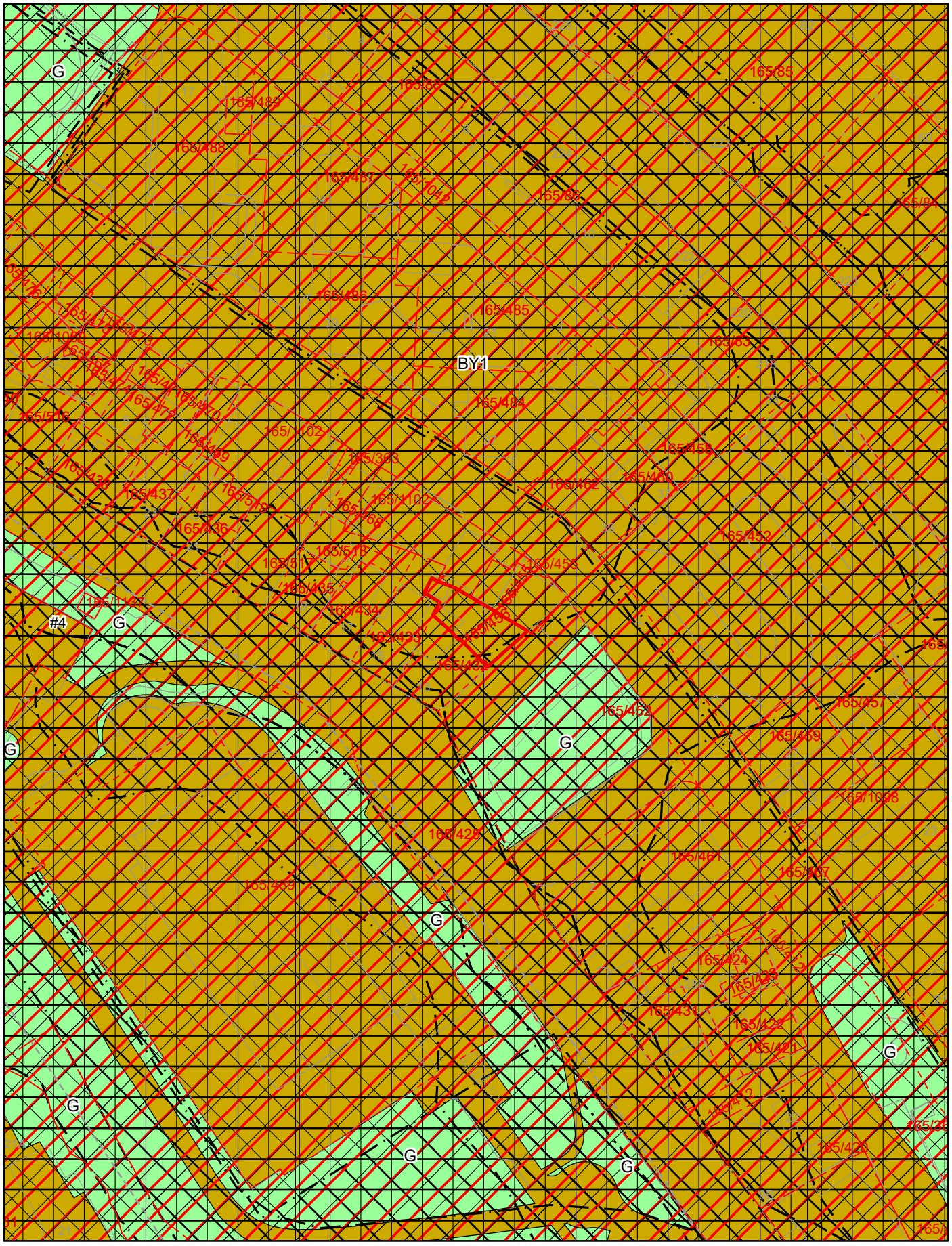
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/456
Adresse: Haugeveien 13B m.fl.

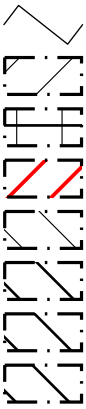
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.04.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/456
Adresse: Haugeveien 13B m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Fotgjengerstrøk (N)

Vedlegg E-4
ByggProsjekt AS



HAUGEVEIEN 13 B

SKISSE/ILL.

NY LYSGRAV

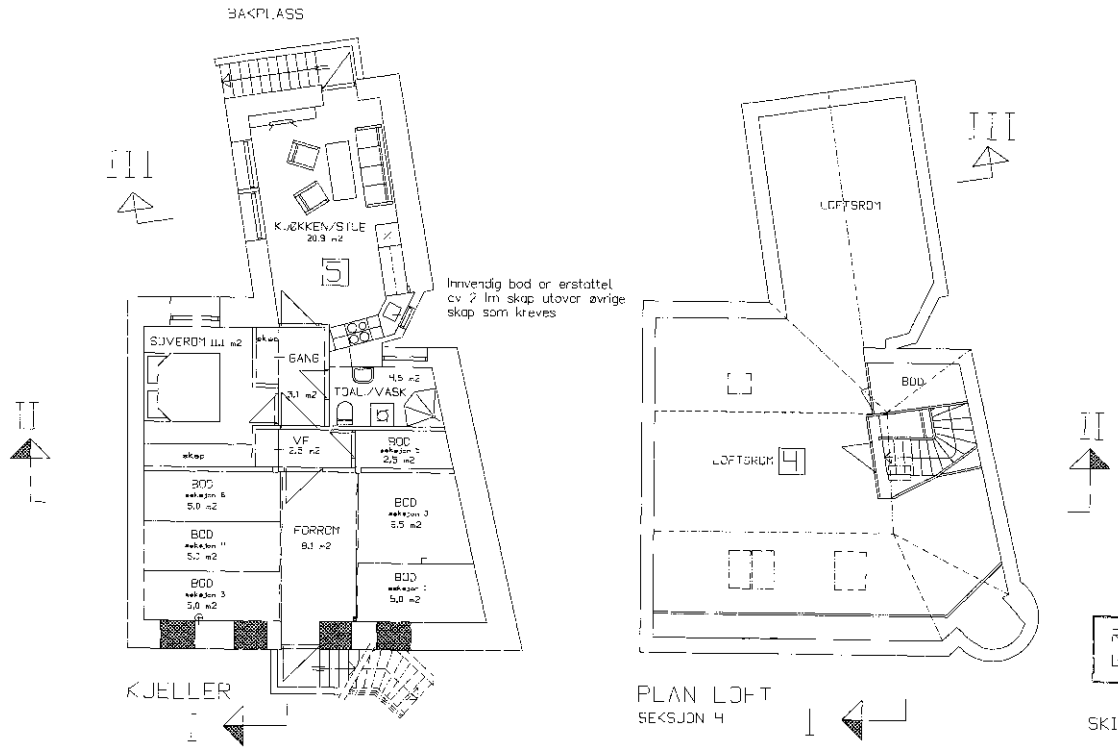
OG NYE VINDUER

U.ETASJE MOT

BAKPLASS

BG 11.04.05

E-2



RISIKOKLASSE 1
BRANNKLASSE (BKL) 2

SKISSEFORSLAG AV 27.04.2005.

MRK: STEDLIG OPPMALING KAN AVVIKE NOE.

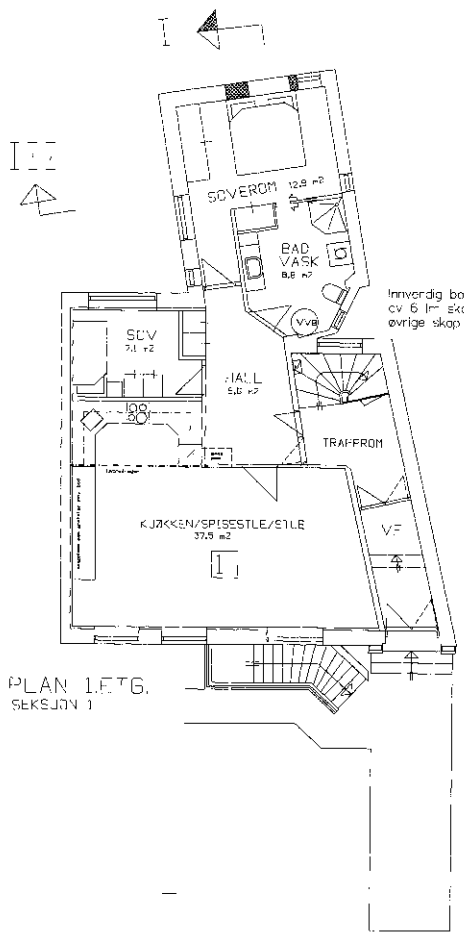
PROSJEKT: PAUSESVEIEN 38, Gnr.165, Bnr.456
PREBEN HANSEN, SANT HANSSTREDET 24, 5011 BERGEN

TEGNING: PLANER PROSJEKTERT

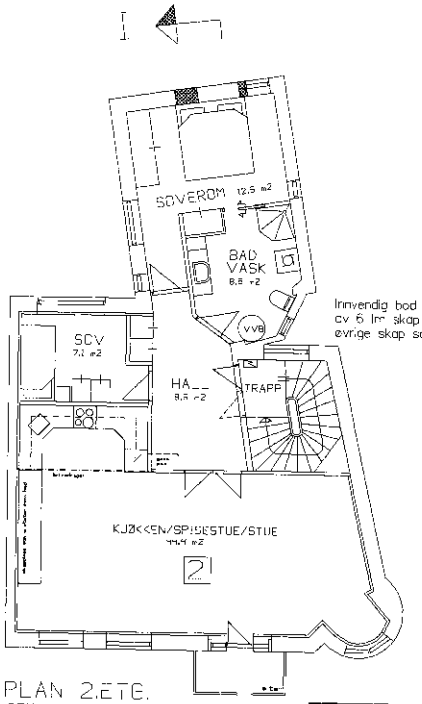
MÅLESTOKK: 1:100 DATO:

TEGNING NR: 25 220

Filer: HA38-FF



PLAN 1.ETG.
SEKSJON 1



PLAN 2.ETG.
SEKSJON 2

RISIKOKLASSE 4
BRANNKLASSE (BKL) 2

SKISSEFORSLAG AV 27.04.2005.

MRK" STEDLIG OPPMÅLING-KAN AVVIKE NOE.

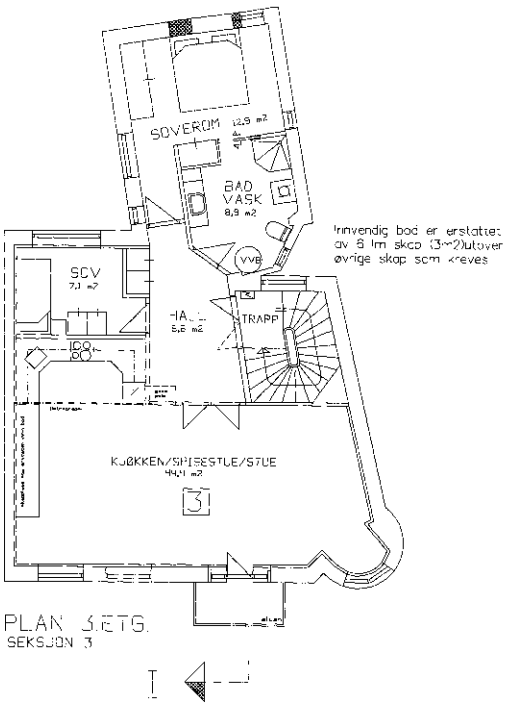
PROSJEKT: HALGESVEIEN 133, Gnr.185, Bnr.456.
PREBEN HANSEN, SANT HANSSTREDET 2'I, 501 BERGEN.

TEGNING: PLANER — PROSJEKTERT

MÅLESTOKK: 1:100 — DATO:

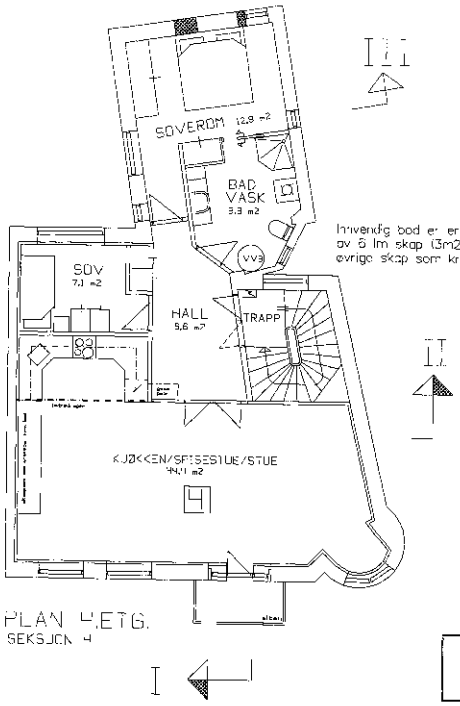
TEGNING NR: 25 220

Fil.n: HAL33-PP



Innvendig bod er erstattet av 6 lm skap (3m2)utover øvrige skap som kreves

PLAN 3.ETG.
SEKSJON 3



Innvendig bod er erstattet av 6 lm skap (3m2)utover øvrige skap som kreves

PLAN 4.ETG.
SEKSJON 4

RISIKOKLASSE 4
BRANNKLASSE (BKL) 2

SKISSEFORSLAG AV 27.04.2005.

MRK! STEDLIG OPPMÅLING-KAN AVVIKE NOE.

PROSJEKT: HAUGESVEIEN 133, 6mnr.65, 8mnr.456.
PREBEN HANSEN, SANT HANSTREDET 24, 5011 BERGEN

TEGNING: PLANER PROSJEKTERT

MÅLESTOKK: 1:100 DATO:

TEGNING NR: 25.220

File: 114133-PP

Returneres etter tinglysing til 200512570

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 412539
01 SEPT. 2006
STATENS KARTVERK

Org.nr.: 964 338 531 Ref.nr. 1001
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	Bergen kommune	165	456		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
240978 [redacted]	Preben Hansen	1/1

Doknr: 412539 Tinglyst: 01.09.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	38	B6	13				25				37				49			
2	B	79	B	14				26				38				50			
3	B	89	B	15				27				39				51			
4	B	89	B	16				28				40				52			
5	B	143	B	17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 438 = nevner: 438

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
BERGEN 25.10.05	PREBEN HANSEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
165	456			Bergen kommune

Dato	Stempel og underskrift
30/8-06	Byrådsavdeling for byutvikling Etat for byggesak og private planer

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

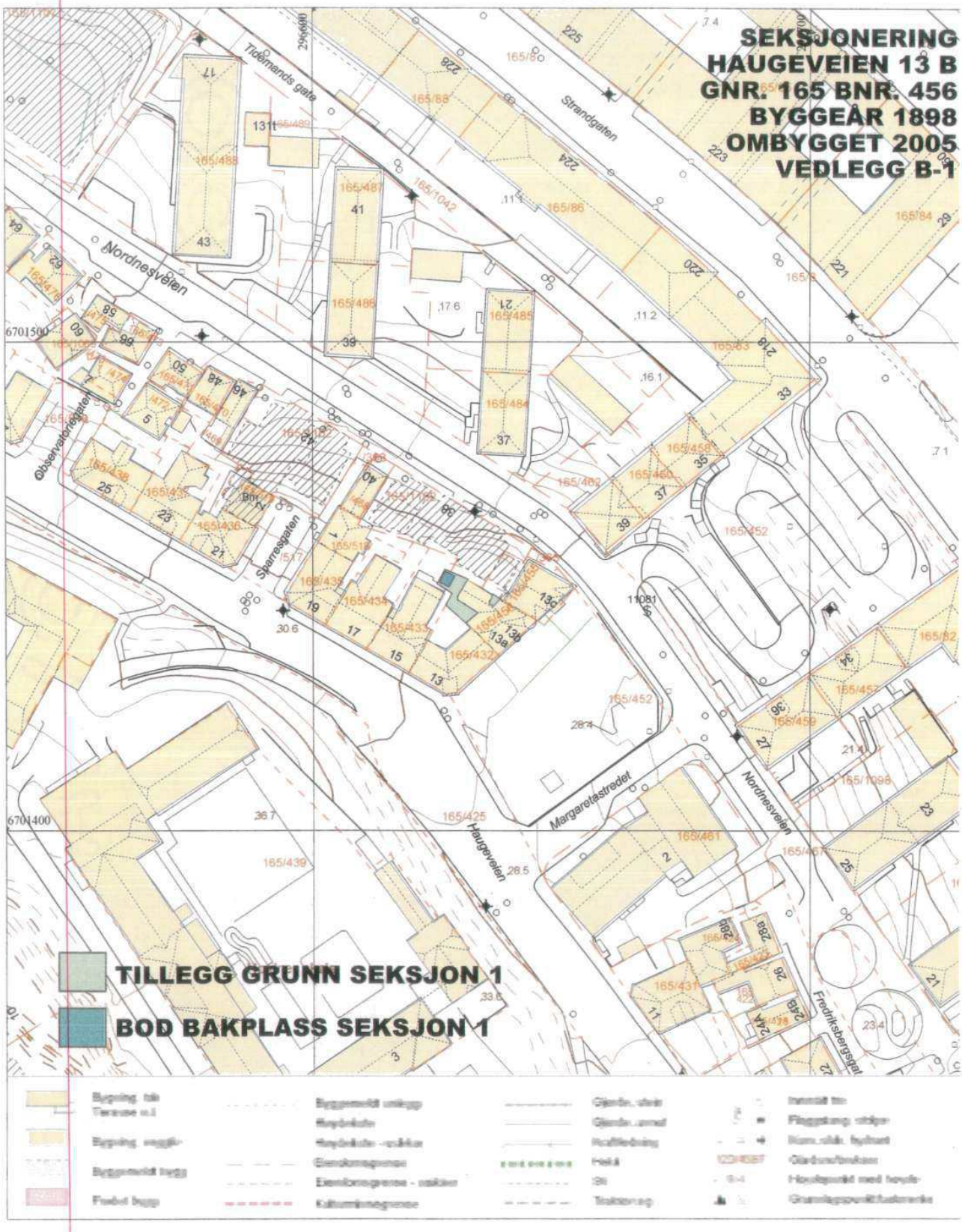
V2

BERGEN KOMMUNE

BASISKART
Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 25.08.2006

Adresse: HAUGEVEIEN 13B
Gnr/Bnr/Fnr: 165/456/0
GABareal: 145 m²
Kartareal: 148 m²

N



V3

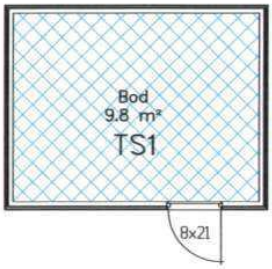
SEKSJONERINGSTEGNINGER

Plan Underetasje

Seksjon 1 BRA 43m2 inkl. bod
+ bod bakplass

Byggeår 1898
Ombygget 2005

	Areal
Felles areal	BRA 8m2
Seksjon nr. 1	BRA 43m2
Seksjon nr. 2	BRA 5m2
Seksjon nr. 3	BRA 6m2
Seksjon nr. 4	BRA 6m2
Seksjon nr. 5	BRA 9m2





Arealer er beregnet fra tegningsgrunnlag og kan avvike fra stedlige forhold

VEDLEGG A–1

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

OMBYGGING PREBEN HANSEN G.NR. 165 B.NR. 456

UNDERETASJEPLAN HAUGEVEIEN 13 B KOMMUNE: BERGEN

bp byggprosjekt as
Byggeteknisk rådgivning Legalisering og seksjonering av eiendom
Arkitekt Ansvarlig prosjekterende/søker
Tlf. 55277150 Faks 55277151 P.Boks 53 5899 BERGEN

TEGN. RGN	PROSJ.NR. 05–131
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 510
DATO 27.09.05	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGPROSJEKT AS IKKE MEDVIRKER I.

V4

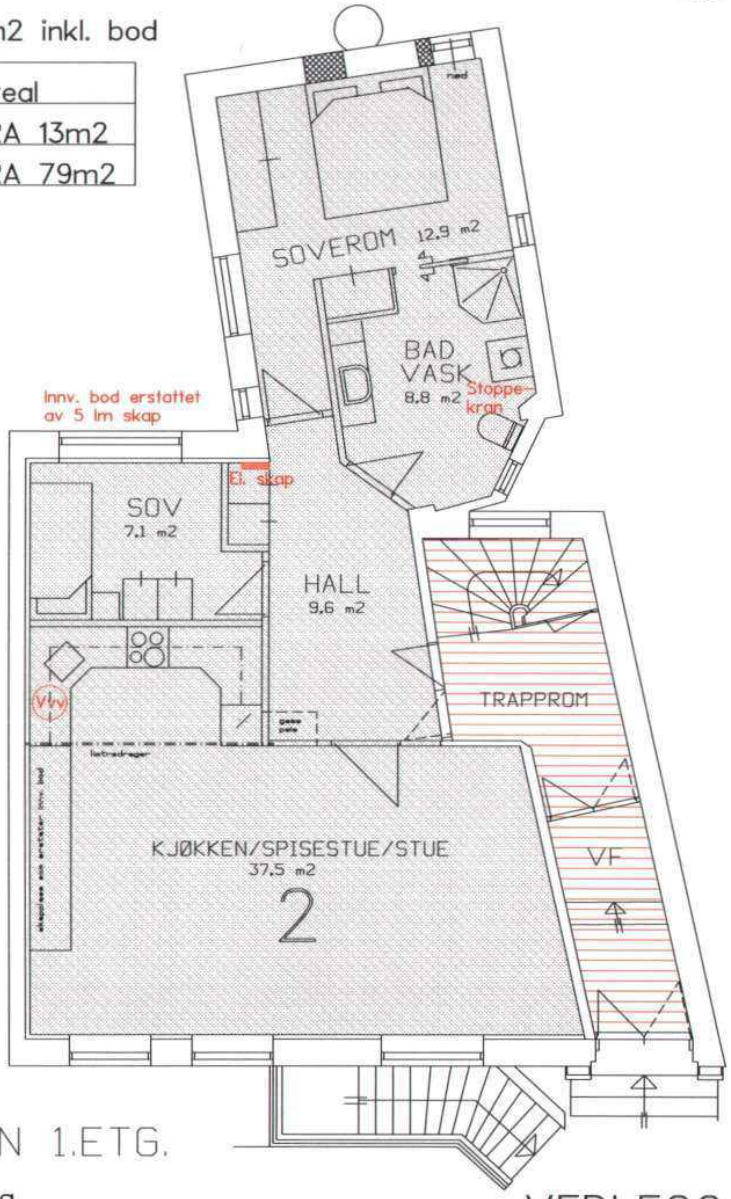
SEKSJONERINGSTEGNINGER

Plan 1. etasje

Seksjon 2 BRA 84m2 inkl. bod

Byggeår 1898
Ombygget 2005

	Areal
Felles areal	BRA 13m2
Seksjon nr. 2	BRA 79m2



PLAN 1.ETG.

Arealer er beregnet fra tegningsgrunnlag og kan avvike fra stedlige forhold

VEDLEGG A–2

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

OMBYGGING PREBEN HANSEN G.NR. 165 B.NR. 456

1. ETASJEPLAN HAUGEVEIEN 13 B KOMMUNE: BERGEN

bp byggprosjekt as
Byggeteknisk rådgiving Legalisering og seksjonering av eiendom
Arkitekt Ansvarlig prosjekterende/søker
Tlf. 55277150 Faks 55277151 P.Boks 53 5899 BERGEN

TEGN. RGN	PROSJ.NR. 05–131
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 511
DATO 24.10.05	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGPROSJEKT AS IKKE MEDVIRKER I.

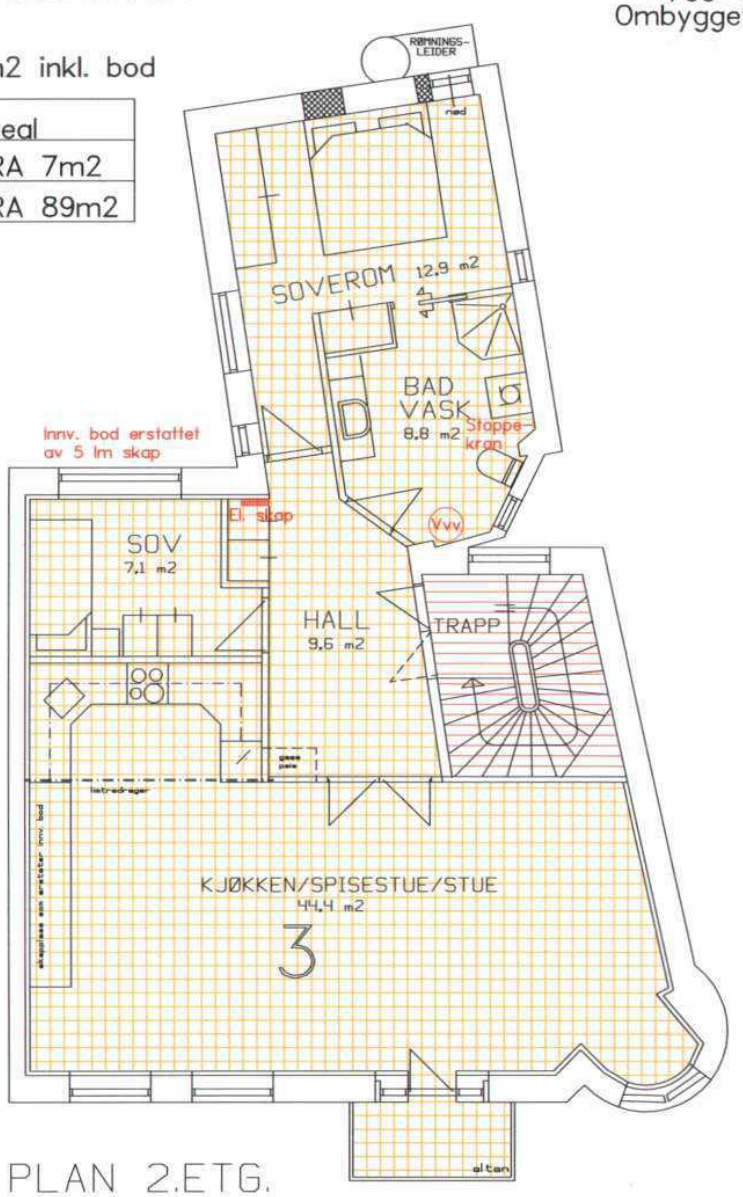
V5

SEKSJONERINGSTEGNINGER

Plan 2. etasje
Seksjon 3 BRA 94m2 inkl. bod

Byggeår 1898
Ombygget 2005

	Areal
Felles areal	BRA 7m2
Seksjon nr. 3	BRA 89m2



PLAN 2.ETG.

Arealer er beregnet fra tegningsgrunnlag og kan avvike fra stedlige forhold

VEDLEGG A–3

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

OMBYGGING PREBEN HANSEN G.NR. 165 B.NR. 456

2. ETASJEPLAN HAUGEVEIEN 13 B KOMMUNE: BERGEN

bp byggprosjekt as
Byggeteknisk rådgiving · Legalisering og seksjonering av eiendom
Arkitekt · Ansvarlig prosjekterende/søker
Tlf. 55277150 Faks 55277151 P.Boks 53 5899 BERGEN

TEGN. RGN	PROSJ.NR. 05–131
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 512
DATO 24.10.05	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGPROSJEKT AS IKKE MEDVIRKER I.

V6

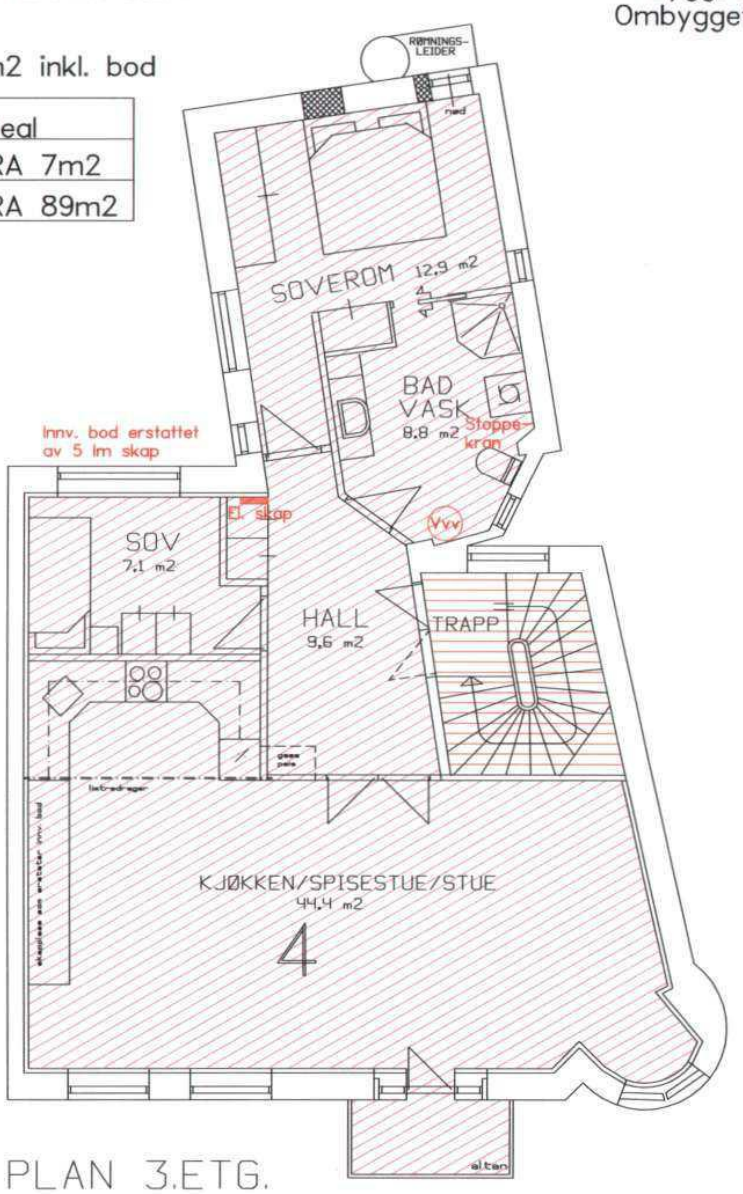
SEKSJONERINGSTEGNINGER

Plan 3. etasje

Seksjon 4 BRA 94m2 inkl. bod

Byggeår 1898
Ombygget 2005

	Areal
Felles areal	BRA 7m2
Seksjon nr.4	BRA 89m2



PLAN 3.ETG.

Arealer er beregnet fra tegningsgrunnlag og kan avvike fra stedlige forhold

VEDLEGG A–4

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

OMBYGGING PREBEN HANSEN G.NR. 165 B.NR. 456

3. ETASJEPLAN HAUGEVEIEN 13 B KOMMUNE: BERGEN

bp byggprosjekt as
Byggteknisk rådgiving Legalisering og seksjonering av eiendom
Arkitekt Ansvarlig prosjekterende/søker
Tlf. 55277150 Faks 55277151 P.Boks 53 5899 BERGEN

TEGN. RGN	PROSJ.NR. 05–131
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 513
DATO 24.10.05	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGPROSJEKT AS IKKE MEDVIRKER I.

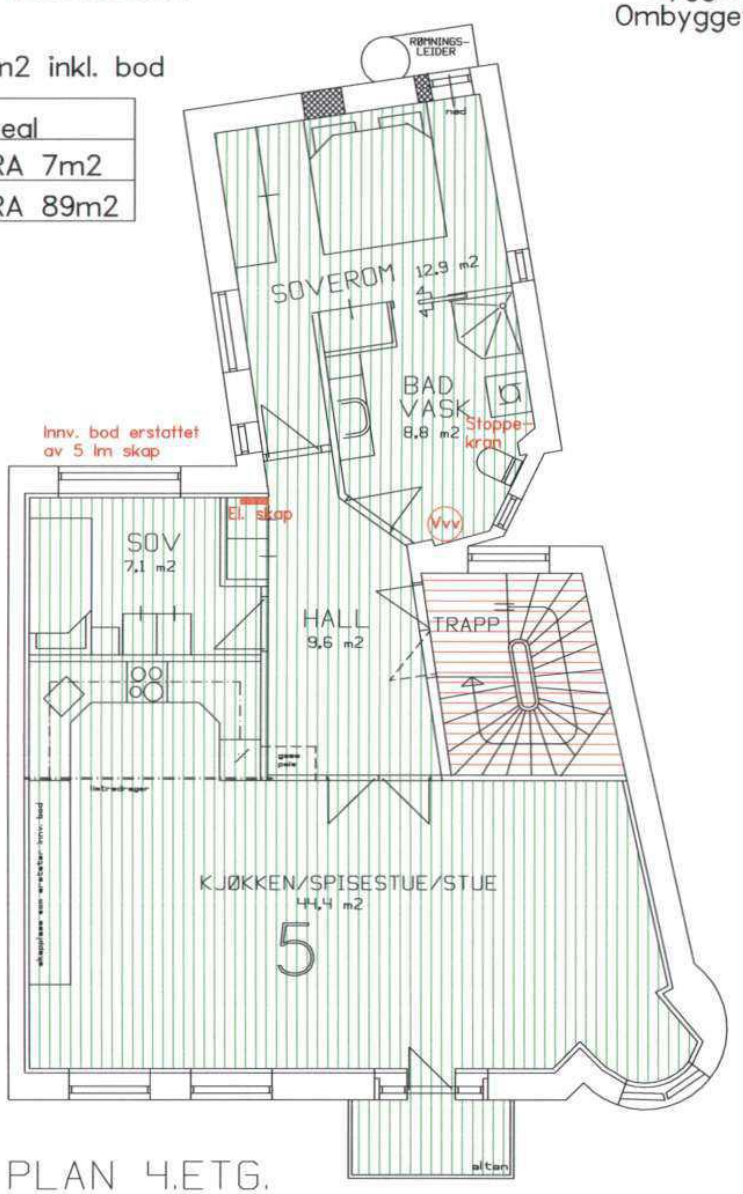
07

SEKSJONERINGSTEGNINGER

Plan 4. etasje
Seksjon 5 BRA 153m2 inkl. bod

Byggeår 1898
Ombygget 2005

	Areal
Felles areal	BRA 7m2
Seksjon nr.5	BRA 89m2



PLAN 4.ETG.

Arealer er beregnet fra tegningsgrunnlag og kan avvike fra stedlige forhold

VEDLEGG A–5

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

OMBYGGING PREBEN HANSEN G.NR. 165 B.NR. 456

4. ETASJEPLAN HAUGEVEIEN 13 B KOMMUNE: BERGEN

bp byggprosjekt as
Byggteknisk rådgiving Legalisering og seksjonering av eiendom
Arkitekt Ansvarlig prosjekterende/søker
Tlf. 55277150 Faks 55277151 P.Boks 53 5899 BERGEN

TEGN. RGN	PROSJ.NR. 05–131
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 514
DATO 24.10.05	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGPROSJEKT AS IKKE MEDVIRKER I.

V8

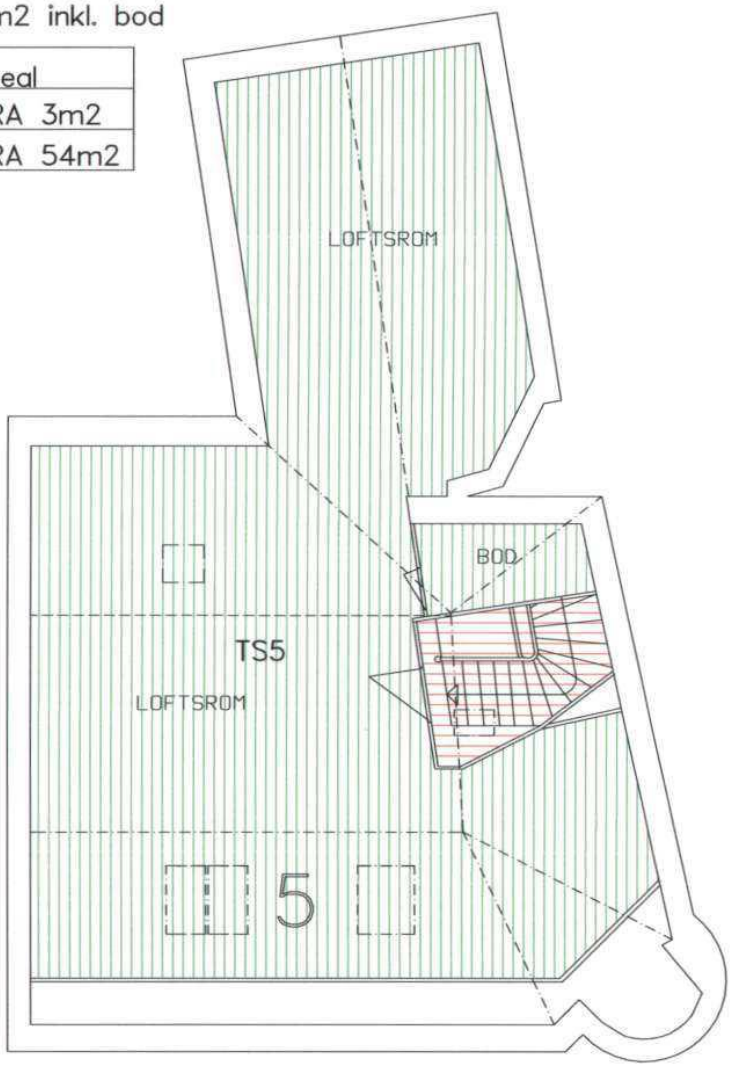
SEKSJONERINGSTEGNINGER

Plan 5. etasje

Seksjon 5 BRA 153m2 inkl. bod

Byggeår 1898
Ombygget 2005

	Areal
Felles areal	BRA 3m2
Seksjon nr.5	BRA 54m2



PLAN LOFT

Arealer er beregnet fra tegningsgrunnlag og kan avvike fra stedlige forhold

VEDLEGG A–6

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

OMBYGGING PREBEN HANSEN G.NR. 165 B.NR. 456

5. ETASJEPLAN HAUGEVEIEN 13 B KOMMUNE: BERGEN

bp byggprosjekt as
Byggteknisk rådgiving Legalisering og seksjonering av eiendom
Arkitekt Ansvarlig prosjekterende/søker
Tlf. 55277150 Faks 55277151 P.Boks 53 5899 BERGEN

TEGN. RGN	PROSJ.NR. 05–131
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 515
DATO 24.10.05	

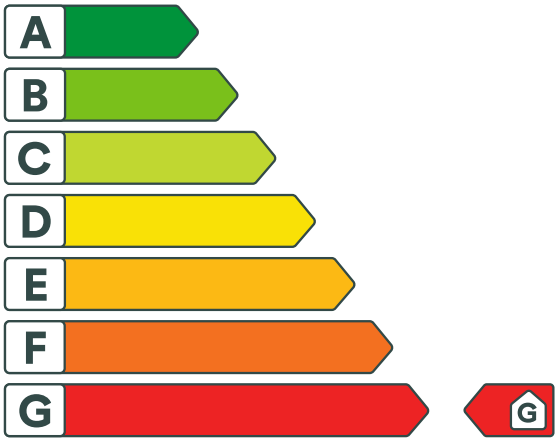
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BYGGPROSJEKT AS IKKE MEDVIRKER I.

enova

Energiattest



Adresse **Haugeveien 13B, 5005 BERGEN**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336283**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139288572**
Gårdsnummer **165**	Bruksnummer **456**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **300,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **288,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 242 kWh**

Haugeveien 13B, 5005 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Haugeveien 13B, 5005 BERGEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haugeveien 13 B, 5005 Bergen
Gnr. 165, Bnr. 456, Snr. 5, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260183

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Tom Jørgensen

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

E-post: tom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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 vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. 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.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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.
