NORDVIK

Hamrehaugen 38

3 soverom | 125 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Hamrehaugen 38

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
72	Nabolagsprofil
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.01.2026









Nøkkelinformasjon

Enderekkehus over to plan med familievennlig beliggenhet og solrike utearealer. Parkering rett utenfor. 3 min til buss

Prisantydning	**4 860 000,-**
Omkostninger	**122 880,-**
Totalpris	**4 982 880,-**
BRA-i	**125 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Hamrehaugen 38. En innholdsrik familiebolig med sentral beliggenhet og gode kvaliteter. Boligen kan skilte med familievennlig planløsning, store vindusflater og god lagringsplass. Her bor man med nærhet til skoler, barnehager, busstopp, butikk og idrettsanlegg.

Høydepunkter:

- Herlige, solrike utearealer med balkong, platting og hage
- Parkering rett utenfor inngangspartiet!
- 2022/23: flere nye vinduer, samt oppgradert kjøkken og vaskerom m.m.
- 2025: fornyet trappetrinn, lagt trinnlydsplater og nytt gulv i flere rom
- Separat vaskerom
- Peis + varmepumpe

Området:

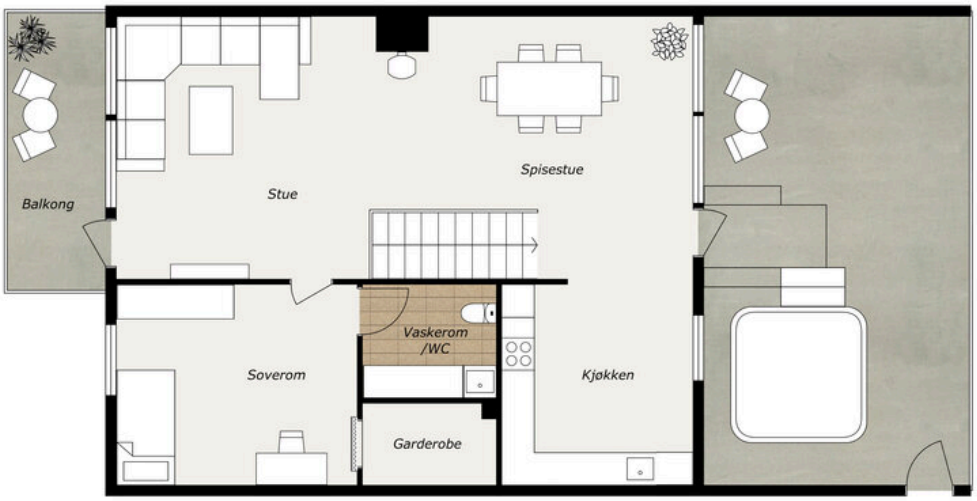
- Lekeplass like ved
- 3 minutter gange til busstopp
- Skole og barnehager innen kort avstand
- 11 minutter kjøring til Bergen sentrum
- Flotte turmuligheter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

IMOTIV.NO

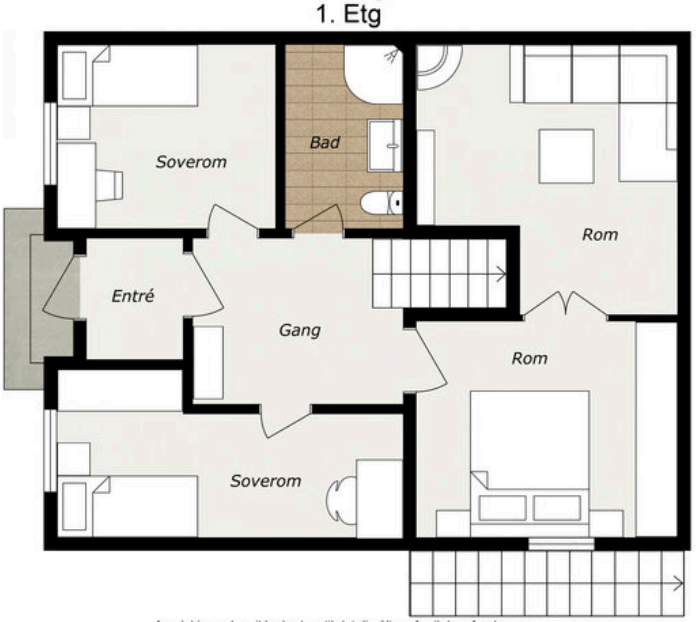
Hamrehaugen 38
2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Hamrehaugen 38
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Underetasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0360/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hamrehaugen 38, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154, bnr 947 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Thomas Haaland Nesse

Kjøpesum og omkostninger
4 860 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
137 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 982 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 997 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 125 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, gang, kjellerstue, tre soverom og bad.
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Trapperom, stue, kjøkken, soverom, vaskerom og bod/garderoberom.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
U. etasje: Entré, gang, kjellerstue, tre soverom og bad.
1. etasje: Trapperom, stue, kjøkken, soverom, vaskerom og bod/garderoberom.

Parkering
Parkering på egen tomt ved inngangspartiet.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger uten årstall:
- Det er skiftet gulv i stue, kjøkken, gang, tre soverom og bod til 1-stavs laminat fra Pergo, med trefiberplate og SilentWalk-underlag for bedre isolering og redusert støynivå mellom etasjene.
- Trappen mellom etasjene er pusset opp med nye trinn og malt.
- Det er laget en spilevegg til veggen i stue.
- Peisen ble flyttet for å romme en større sofa.
- Nye lister rundt om i huset.
- Ytterdør i 2. etg er hevet for å matche det nye gulvet

med underlagene sin høyde.
- Malt overflater.

2025:
- Fornyet trappetrinn.
- Lagt trinnlydsplater i 1. etg. og nytt gulv på soverom, i gang, stue og kjøkken

2022/2023:
- Kjøkkeninnredning fra Sigdal montert og fronter malt, innredningen er fra 2013.
- Vaskerom oppgradert.
- Nye vinduer i plastkarm i stue og et av vinduene på soverom i 1. etg.
- Ny ytterdør 1. etg.
- Balkongdør fra 2007 satt inn i stue.
- Satt inn vindu på et soverom i u. etg.

2010:
- Ny ytterdør u. etg.

2014:
- Ny varmtvannsbereder.

2000:
- Nytt vindu på soverom 1 og 2 i u. etg. og kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Tidligere eier opplyste om att han lagde til vaskerom med membran på gulv, utørt av: Rørleggermester Mørner. I mitt eie har eg bare fuget rundt dusjsone pga fall til sluk er feil og vann kan renne gjennom.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. ikke undersøkt. Mørner som utførte vaskerom har nok.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Flyttet vedovn for å romme et større sofaområde. Flytter peis fra en side av pipe til den andre. ellers ingenting annet i min eiertid. utført av: Proff mur og varme Forrige eier opplyste om at han er utdannet snekker og pusset opp balkong i 2023. forrige eier opplyste også om at han lagde soverom ut av bod i kjeller. 2023 Skiftet gulv i bod, hovedstue, kjøkken, gang og tre av soverom.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Ikke i mitt eie. drenering må kanskje taes en gang i fremtid da det er målt fukt i en vegg. men er målingen som ble gjort er under grensen til TG3, så er ikke noe som må bli gjort med det første etter min forståelse.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Elektriker gikk over anlegget og skiftet mye opplyste tidligere eier om som bodde der 2022-2023. Skiftet alt på kjøkken med nye kurser og er utført av Bae as også opplyste dei meg om.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Tidligere eier opplyste om att alt av vann og avløp innvendig og utvendig ble byttet 2023, bortsett fra bad i 1 etasje. Utført av: Mørner as.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Forrige eier bygget om bod i 1 etasje til soverom.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Skiftet omtrent alle gulv: Stue, gang, kjøkken og tre soverom, bod. Laminat fra Pergo. Utført av en kamerat som er utdannet snekker. Under gulv er det lagt 4mm sponplater og 2mm silentwalk matte, som isolerer og demper støy mellom etasjer og skrittlyd. det største soverommet fikk nytt gulv av forrige eier.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Problem med vann ikke renner til sluk. har fuget noe på nytt. ellers ingen kjennskap.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Fukt i en vegg er målt. ingen kjennskap utenom dette. drenering må nok fikses en gang i tiden om det blir verre.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei. Litt knirk på et par plasser i 2 etasje når man går trakker på visse plasser.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Jaccuzien har en liten lekkasje.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Avogtil oppdaget maur uten bakgård om sommer, men ikkje noe av problem.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Benkeplate på kjøkken er ikke 100% bein. Ikkje noe

som er veldig synlig eller påført meg noe problem. Litt skruehull i vegger osv etter vegghengt bilder, tv osv. knapp på mikroovn er treg iblandt og må trykke en ekstra gang. Jaccuzien i bakgård har en lekkasje som må fikses før bruk.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Takst er tatt i desember 2025 som medfølger hussalget.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Målt med laser.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja. Soverom som ble laget i kjeller av forrige eier.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei. Forrige eier opplyste om att kjøkkenet ble modernisert, antar att han skiftet ut en del der, trur han skiftet ut hele innredningen om eg husker riktig. Jaccuzien i bakgård har en lekkasje som må fikses før bruk.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
- Etasjeskiller av trebjelker.
- Flatt tak tekking med takpapp.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 3:
- Vinduer og dører.
- Bad - Overflater.
- Bad - Membran, tettesjikt og sluk.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Drenering.
- Grunnmur og fundament.
- Krypkjeller.
- Støttemur.
- Rom under terreng.
- Balkong, terrasse, platting.
- Yttervegger.
- Loft (konstruksjonsoppbygging).
- Renner og nedløp.
- Takkonstruksjon.
- Taktekking.
- Etasjeskille og gulv på grunn.
- Ildsted/Skorstein.
- Kjøkken.
- Trapp.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Elektrisk.
- Varmesentral.
- Ventilasjon.
- Bad.
- Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk.
- Vaskerom - Sanitærutstyr.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Bad.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Lovlighet - boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks. ulovlige bruksendringer):
- Soverom i U. etg. omgjort fra bod, det er ikke søkt om bruksendring til Bergen kommune. Det er ukjent om kjellerstue er godkjent som rom for varig opphold.

Lovlighet - det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:
- Kjellerstue mangler vindu og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk. Rommet kan ikke lovlig benyttes som oppholdsrom eller soverom.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Haaland Takst & Tilstand AS, datert 29.12.2025.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Micro
- Keramisk platetopp
- Oppvaskmaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV som er fastmontert.
- Det mørke garderobeskapet nede på det største soverommet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Dette er en selveier bolig og kan fritt leies ut til boligformål.

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Hovedsoverommet og tv-stuen i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som blindkjeller, jf. byggetegninger. Tv-stuen har heller ikke vindu. Innredningen av rommene til hoveddel er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring i stue.
- Varmepumpe i gang U. etg.
- Varmekabler på bad og vaskerom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh med tre personer boende. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 151,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter var kr. 12 151,- for 2025. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Velavgift
Kr 10 800,- pr. år
Pliktig medlemskap i Hamrehaugen Huseierlag. Det betales kr. 900,- per måned til velforeningen, og gir en årlig velavgift på kr. 10 800,-. Dette dekker utgifter til fellesarealer, felles vedlikehold, brøyting, avtaler og oppgraderinger på fellesarealer/infrastruktur.

Eiendomsskatt
Kr 5 393,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt var kr. 5 393,- for 2025.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 008 667,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 034 666,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 6028733

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber fra Bergen Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 342 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Det gjøres oppmerksom på at deler av hagen samt veien inn til denne eiendommen eies av Hamrehaugen Huseierlag (gnr. 154 bnr. 773).

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet med nærhet til det meste man skulle trenge i hverdagen. For den turglade har man flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet med både Løvstakken og Damgårdsfjellet på hver sin side. Ønsker man en koselig spasertur kan man gå til Stroavatnet ved Krohnegården. Her er det også laget til en flott badeplass med sandstrand hvor man kan nyte late dager på sommeren.

Beliggenheten passer ypperlig for alle aldersgrupper med både dagligvare og busstopp like ved leiligheten. Buss nr. 19 tar deg raskt inn til sentrumskjernen med hyppige avganger. For de minste er det flere barnehager og skoler i området.

Fra boligen er det ca. 7 minutters gange til Rema 1000. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Oasen senter bare en kort kjøretur fra boligen. Her finner du rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek,

legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby kun en 11 minutters biltur unna.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Jeg kommer til å savne den korte bussturen til sentrum på 9 minutter, og at det bare er 3 minutters gange til busstoppet. Det er også en pizza- og kebabsjappe rett nede i veien (2 minutter). Nabolaget er også veldig hyggelig, med mange småbarnsfamilier og par, og lite støy fra både folk og trafikk. Jeg har også vært svært fornøyd med boligens plassering. Sammenlignet med andre rekkehus har denne boligen en romslig hage og privat parkering rett utenfor døren. Det er også en stor fordel at dette er et enderekkehus, da det ikke er naboer over eller under, og kun på én side. Det er gangavstand til Rema 1000, som er min favorittbutikk, samt Coop Prix med postkontor, noe som har vært veldig praktisk. Området byr også på gode turmuligheter, perfekt for en søndagstur. Boligen har fire soverom og to stuer. Jeg kommer til å savne muligheten til å ha overnattingsgjester og å kunne trekke meg tilbake i kjellerstuen. Jeg vil også savne bakgården og terrassen på fine dager, samt å fyre i peisen på kalde dager i en stue som rommer en stor og koselig sofa. Boligen er perfekt for et par eller en liten familie. Jeg vil også savne muligheten til å bo så sentralt i et rekkehus til denne prisen.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Mine favoritturer er Løvstien og Damsgårdsfjellet.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Det føles veldig trygt å bo her, og jeg har aldri opplevd noe ubehagelig. Det er mange voksne par og små familier i området. Det finnes to lekeplasser som passer godt for småbarnsfamilier. Frøyabanen ligger også rett nede i svingen (2 minutter unna), noe som er positivt for dem som liker å spille fotball på fritiden. Det er også en del husdyr i området, blant annet hunder og katter.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Det er 9 minutters busstur til Bergen sentrum og 3 minutters gange til busstopp. Det finnes to matbutikker i gangavstand, hvorav én har postkontor. Det er også en pizza- og kebabrestaurant i området. Både skole og barnehage ligger i nærheten. Jeg er noe usikker på skole- og barnehagetilbudet, siden jeg ikke har barn selv. Området har godt turterreng i nærheten og ligger sentralt til.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 16.04.1970. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Kopper- eller steinplate mangler på gulv foran en del kaminer. Oppgave over kamintyper må innsendes med henvisning til hvilket husnummer de er plassert i.
- Montering av mekanisk luftaggregat i tilfluktsrom må gjøres ferdig. Likeledes er den ene sjokkventil i yttervegg til sluse ikke gjort ferdig.
- Fundamenter for tretrapper ved inngangs- og baktrapper må støpes.
- Grunnmurer utvendig må pussflikkes.
- Terrenget på baksiden må få et fall på minimum 1:50 ut fra bygget. Da det ovenforliggende terreng er ganske bratt og likeledes er stort nedslagsfelt, bør det graves en avledningsgrøft langs hele husrekken, med litt avstand fra bygget. Overvann fra denne grøften må da først gjennom sandfangskum ledes til kloakken.
- Grunnmur i det sydøstre hjørne til nr. 40 henger uten å være tilknyttet fundament.
- Avluftingsrør for oljetanker må monteres. Oljefatene, som nå benyttes, må fjernes så snart dette er utført.
- Planering med vei langs bygget og fjerning av rester av byggematerialer må utføres på tomten.

Det er uvisst om overnevnte arbeider er gjennomført, og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Lovlighet - boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks. ulovlige bruksendringer):
- Soverom i U. etg. omgjort fra bod, det er ikke søkt om bruksendring til Bergen kommune. Det er ukjent om kjellerstue er godkjent som rom for varig opphold.

Lovlighet - det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:
- Kjellerstue mangler vindu og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk. Rommet kan ikke lovlig benyttes som oppholdsrom eller soverom.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Hovedsoverommet og tv-stuen i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som blindkjeller, jf. byggetegninger. Tv-stuen har heller ikke vindu. Innredningen av rommene til hoveddel er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommene ikke godkjennes som hoveddel, og at rommene da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette videre.
- Badet i 1. etasje er utvidet, og en del av badet er dermed opprinnelig byggemeldt som wc, jf. byggetegninger.
- Garderoben i 2. etasje er opprinnelig byggemeldt som

kott, jf. byggetegninger.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er underlagt reguleringsplan Laksevåg. Gnr 154 bnr 3, endring av bebyggelsesplan Melkeplassen vest, område nord for Tjønnen, ikrafttrådt 11.04.1967, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid avsatt til bebyggelse og anlegg i Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Faresone - aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.
- Planid: 70650000 - Laksevåg. Gnr 154 bnr 408 mfl., Øvre Fyllingsveien. Saksnr.: 202220652.
Reguleringsplanen omfatter bruksendring og ombygging av det tidligere Soltun aldershjem fra omsorgsboliger til ordinære leiligheter. Planen legger ikke opp til økt byggevolum eller vesentlige endringer på eksisterende bygningskropp, som er verneverdig. Soltun aldershjem ligger nedenfor denne eiendommen, og kjøper må derfor påregne økt trafikk og støy i byggeperioden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4601/154/947:
Tinglyst 03.01.1985 - Dokumentnr: 220 - Erklæring/avtale
Overenskomst om samvirke vedk. vertikaldelt bolig. Prioritet foran pantelån. Kan ikke slettes uten samtykke fra Husbanken
Gjelder denne registerenheten med flere
- Hver tomt er utskilt iht. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomten.
- Hver av eierne er ovenfor de øvrige og ovenfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- I tilfelle brann, skal den enkelte eier ovenfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- Denne avtalen er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommene/festetomtene hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene, og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke fra Husbanken.

Tinglyst 07.01.1985 - Dokumentnr: 597 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Kjøperen er innforstått med at han og hans rettsetterfølgere plikter å være andelseier i Hamrehaugen Huseierlag A/L og vedtar som bindende for seg de vedtekter som er fastsatt av huseierlaget til enhver tid.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. januar 2026

Ansvarlig megler
Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Megler 2
Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hamrehaugen 38
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1970
BRA:	125 m^2
BRA-i:	125 m^2
Rapportdato:	29.12.2025 (Gyldig til 29.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	23	3	1

Supertakst

GNR: 154 BNR: 947

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS

nh@haalandtakst.no
92444334

Hamrehaugen 38
5161 Laksevåg

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38661

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.

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.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 3 settes på vindu fra byggeår i stue.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 3 settes pga alder, fallforhold og slitasje.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 3 settes med bakgrunn i alder og våtrom ikke tilfredsstiller dagen krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 settes pga alder og det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen.
Grunnmur og fundament	TG 2 settes på grunn av alder og slitasje.
Krypkjeller	TG 2 settes pga alder, svak ventilering og forhøyde fuktmålinger.
Støttemur	TG 2 settes pga alder, slitasje og rekkverk.
Rom under terreng	TG 2 settes på grunn av alder og forhøyde fuktverdier.
Balkong, terrasse, platting	TG 2 settes pga rekkverk.
Yttervegger	TG 2 settes pga alder, slitasje, manglende musetetting og svak lufting.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TG 2 settes pga alder.
Renner og nedløp	TG 2 settes på grunn av alder.
Takkonstruksjon	TG 2 settes på grunn av alder og manglende overløp.
Taktekking	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i alder og standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein	TG 2 settes pga alder, deler av pipe inkkledd.
Kjøkken	TG 2 settes på grunn av type ventilasjon.
Trapp	Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.
Avløpsrør	TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.
Vannledninger	TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring på hele elanlegget og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.
Varmesentral	TG 2 settes på grunn manglende service og ukjent alder.
Ventilasjon	TG 2 pga alder/type ventilasjon.
Våtrom: Bad	TG 2 settes pga fuktskader på baderomsinnredningen.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 settes pga det ikke er sluk med membran ført under klemring og membran er avsluttet mindre enn 25mm rundt rørgjennomføringer i gulv.
Våtrom: Vaskerom - Sanitærutstyr	TG 2 settes pga fuktmerker rundt vask.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone.

Lovlighet / HMS

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Soverom i u.etg omgjort fra bod, det er ikke søkt om bruksendring til Bergen kommune.
Det er ukjent om kjellerstue er godkjent som rom for varig opphold.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Kjellerstue mangler vindu og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk.
Rommet kan ikke lovlig benyttes som oppholdsrom eller soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.12.2025	**29.12.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Thomas Haaland Nesse**

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**
Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**		

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje, utvendig bod etc er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hamrehaugen 38, 5161 Laksevåg**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**154**	Bruksnr:	**947**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1970**						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Flatt tak tekking med takpapp.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og vaskerom, ellers laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater og tapet.
Tak: malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2025:
- Fornyet trappetrinn.
- Lagt trinnlydsplater i 1.etg og nytt gulv på soverom
2022/2023:
- Kjøkkeninnredning fra Sigdal montert og fronter malt, innredningen er fra 2013.
- Vaskerom oppgradert.
- Nye vinduer i plastkarm i stue og et av vinduene på soverom 1. etg.
- Ny ytterdør 1.etg.
- Balkongdør fra 2007 satt inn i stue.
- Vindu på soverom 3 u.etg satt inn.

2010:
- Ny ytterdør u.etg.
2014:
- Ny varmtvannsbereder.
2000:
- Nytt vindu på soverom 1 og 2 u.etg og kjøkken.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue.
Varmepumpe i gang u.etg.
Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad og vaskerom, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering på oppstillingsplass på oppsiden av boligen.

OPPSUMMERING:
Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. 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 1970 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. Boligen har byggningsdeler som trenger utbedringer/oppgraderinger.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	61	61	0	0	0
1. etasje	64	64	0	0	7
Totalt m²	**125**	**125**	**0**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	61	61	0	Entré (1,4m2). Gang (4,9m2). Soverom 1 (6,8m2). Bad (3,9m(m2). Soverom 2 (8,8m2). Soverom 3 (13,7m2). Kjellerstue (14,7m2).	
1. etasje	64	62	2	Trapperom (2,5m2). Stue (33,7m2). Kjøkken (11,1m2). Soverom (11m2). Vaskerom (3,9m2). Takhøyde i stue målt til 2,45m.	Bod/garderoberom (2,2m2).
Totalt m^2	**125**	**123**	**2**		

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. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast.
Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling, ved innvendig kontroll.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll/inspeksjon av krypkjeller og vegger mot terreng.

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjons sperre mot grunn. Dette kan resultere i at vann/ fukt kan trekkes inn via kapillærer i betongen.

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.
Det registreres synlig armering på oppsiden av boligen i grunnmur.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under boligen. Det er adkomst til krypkjeller via luke i gulv på soverom. Det er kun i bakre del som er tilgjengelig for kontroll.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypkjeller

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 18 -19,5 vektprosent.

Tørt: Fuktinnhold under 12% vektprosent i treverk.
Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering.
Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille.
Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.
Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Krypkjelleren har for liten lufting og manglende fuktsperre på bakken. Dette fører til høy luftfuktighet i krypkjelleren.

Det registreres fuktmerker i støtter til bjelkelag.

Deler av etasjeskille er kledd med eternittplater. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og med ved en eventuell fjerning behandles deretter.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
Bedre ventilering av krypkjeller anbefales.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur i naturstein/betong og i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det registreres sprekker/skjevhet/ retningsavvik i eldre støttemurer på oppsiden av boligen, som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Det registreres sprekker/ setningsskader i trapp lang boligen.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Det er plantet vegetasjon lang støttemur, men har ikke tilfredsstillende høyde på befaringsdagen.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.
For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.
Det bør påregnes utbedringer av trapp og eldre støttemurer.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Gjort oppgraderinger på soverom 3.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom 3

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.
Det viste vektprosent på 18/19 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Noe fuktig papp mot grunnmur. Trefuktighet i bunnsville viser verdier over grenseverdi for skadeutvikling men det er ingen synlige skader på trevirket i form av råteskader.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Kjellerstue har ingen ventilering.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Fuktsikringstiltak må påregnes i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt rekkverk og nye terrassebord i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Østvendt balkong på ca. 7m2 med utgang fra stue. Rekkverk og terrassebord i trevirke. Liten del av rekkverk er lavere enn dagens krav, dette er utført for å kunne åpne vindu. TG 2 settes pga rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Del av rekkverk bør etableres iht dagens krav.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdører med glassfelt. Vinduer med isolerglass i plastkarmer. Vinduer og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2000, 2023 og byggeår. Balkongdør fra 2007. Ukjent alder på vindu på soverom 3 u.etg og vindu på soverom 1.etg.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres stedvis noe værslitasje på utvendige overflater.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

Vinduer fra 2023 fremstår i normalt god stand (TG 1).
Vinduer fra 2000/ukjent alder (TG 2 settes på grunn av alder).
Vinduer fra byggeår (TG 3 på grunn av alder og slitasje).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vindu fra byggeår må skiftes ut.
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.
Utskifting av eldre vinduer må påregnes, tiden som kommmer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2023:
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger. Fasadene ble overflatebehandlet.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.
Det registreres noe malingsavskalling.
Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.
Det registreres stedvis svak lufting i bunn av kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Loft/takkonstruksjon er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG 2 settes pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For videre omtale se "Takkonstruksjon"

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast, Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ja
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2

Det er ikke etablert overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk, kan det det oppstå vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2 settes på grunn av alder og manglende overløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere overløp.

6.12 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på taktekkingen er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det er observert rustdannelse på beslag.

Papptekking har antatt passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Taktekking er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og utvendige synlige forhold.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Utbedring av ovennevnt bør påregnes.

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

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det registreres stedvis noe knirk.
Registrert planhetsavvik på +/- 15mm i stue.
Registrert planhetsavvik på +/- 17mm soverom u.etg.

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.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i alder og standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. 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.

Pipen er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
Deler av pipe er innkledd mot nabo.
Det bemerkes ikke rentbrennende ildsted i u.etg.
Normal slitasje på utvendige beslag.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i ovennevnt og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Micro.
- Keramisk platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Det registreres fuktmerker på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin, det er etablert dampsperre. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Kjøkkeninnredningen fremstår ellers i generelt god stand, med noe bruksmerker/slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenvifte med kullfilter, ellers naturlig ventilasjon.

TG 2 settes på grunn av type ventilasjon.

Anbefalte tiltak avtrekk
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.16 Lovlighet / HMS

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
Soverom i u.etg omgjort fra bod, det er ikke søkt om bruksendring til Bergen kommune. Det er ukjent om kjellerstue er godkjent som rom for varig opphold.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller 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
Kjellerstue mangler vindu og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk. Rommet kan ikke lovlig benyttes som oppholdsrom eller soverom.	
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

6.17 Trapp

Beskrivelse
Trapp i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Rekkverket måles til 82 cm.
Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

Det mangler håndløper på veggen på en side.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Det anbefale så etablere rekkverk iht dagens krav.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort utskiftinger på deler av avløpsrør, samt avløpsrør fornyet innvendig i regi av sameiet.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Store deler av avløpsanlegg og sluker fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Sluk på våtrom fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av vannrør er byttet i forbindelse med oppgradering av vaskerom og kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Store deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Eldre stoppekran i krypkjeller. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

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 av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap i entré inneholder:
- Overspenningsvern.
- 10 kurser.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er kun fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring datert til 2020, gjelder bytting av innmat i sikringsskap.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring på hele elanlegget og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Deler av anlegget har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Ukjent alder på varmepume.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2014	
Størrelse	
117 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

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

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.

Det anbefales å etablere fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Naturlig ventilering og avtrekk fra bad og vaskerom.
Ventilasjon er underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

Kjellerstue mangler ventilering (tilførsel av frisk luft).
Stue mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 pga alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rom med manglende ventilering må påregnes å utbedres.
Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er flislagt i ca 2007(ifølge eldre rapport). Sluket er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. 5mm fall fra dør til sluk.
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Det registreres misfarging i fuger i dusjsone.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Våtrommet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

TG 3 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater	
For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av badet. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.	
Utbedringskostnader overflater	**50 000 - 150 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 3 settes på grunn av ovennevnt.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av badet. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**50 000 - 150 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Dusjdører med gulvskinne. - Gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Innredning og utstyr fremstår ellers i generelt god stand.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom bak dusjsone. Grunnet vegg i betong inn mot kjellerstue er kontroll/inspeksjon veldig begrenset. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen i åpnet område. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og malte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det er målt 22mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Terskel ved dør på ca 15mm.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Overflater fremstår i generelt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demonterefliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det anbefales å skifte sluk i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Gulvmontert toalett. - Benkeskap med vask. - Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det registreres fuktmerker rundt vask. Innredning og utstyr fremstår ellers generelt god stand.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Fuktmerker ved vask bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod mot vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen i åpnet område.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Utstyr på tak**
- **Toalettrom**
- **Vannbåren varme**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nesse, Thomas Haaland	9578-5993-4-4157064	2026-01-21 22:09:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. jan. 2026

Oppdragsnummer
19-0360/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hamrehaugen 38, 5161 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Thomas Haaland Nesse

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6028733
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste om att han lagde til vaskerom med membran på gulv, utørt av: Rørleggermester Mørner. I mitt eie har eg bare fuget rundt dusjsone pga fall til sluk er feil og vann kan renne gjennom

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: ikke undersøkt. Mørner som utførte vaskerom har nok

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: flyttet vedovn for å romme et større sofaområde. Flytter peis fra en side av pipe til den andre. ellers ingenting annet i min eiertid. utført av: Proff mur og varme Forrige eier opplyste om at han er utdannet snekker og pusset opp balkong i 2023. forrige eier opplyste også om at han lagde soverom ut av bod i kjeller. 2023 Skiftet gulv i bod, hovedstue, kjøkken, gang og tre av soverom

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: ikke i mitt eie. drenering må kanskje taes en gang i fremtid da det er målt fukt i en vegg. men er målingen som ble gjort er under grensen til TG3, så er ikke noe som må bli gjort med det første etter min forståelse.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektriker gikk over anlegget og skiftet mye opplyste tidligere eier om som bodde der 2022-2023. Skiftet alt på kjøkken med nye kurser og er utført av Bae as også opplyste dei meg om.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste om att alt av vann og avløp innvendig og utvendig ble byttet 2023, bortsett fra bad i 1 etasje. Utført av: Mørner as

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: forrige eier bygget om bod i 1 etasje til soverom

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet omtrent alle gulv: Stue, gang, kjøkken og tre soverom, bod. Laminat fra Pergo. Utført av en kamerat som er utdannet snekker. Under gulv er det lagt 4mm sponplater og 2mm silentwalk matte, som isolerer og demper støy mellom etasjer og skrittlyd. det største soverommet fikk nytt gulv av forrige eier.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: problem med vann ikke renner til sluk. har fuget noe på nytt. ellers ingen kjennskap

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: fukt i en vegg er målt. ingen kjennskap utenom dette. drenering må nok fikses en gang i tiden om det blir verre

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Litt knirk på et par plasser i 2 etasje når man går trakker på visse plasser

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Jaccuzien har en liten lekkasje

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Avogtil oppdaget maur uten bakgård om sommer, men ikkje noe av problem

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Benkeplate på kjøkken er ikke 100% bein. Ikkje noe som er veldig synlig eller påført meg noe problem. Litt skruehull i vegger osv etter vegghengt bilder, tv osv. knapp på mikroovn er treg iblandt og må trykke en ekstra gang. Jaccuzien i bakgård har en lekkasje som må fikses før bruk.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: takst er tatt i desember 2025 som medfølger hussalget

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målt med laser

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: soverom som ble laget i kjeller av forrige eier.

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: forrige eier opplyste om att kjøkkenet ble modernisert, antar att han skiftet ut en del der, trur han skiftet ut hele innredningen om eg husker riktig. Jaccuzien i bakgård har en lekkasje som må fikses før bruk.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0360/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nesse, Thomas Haaland	**2026-01-21**

Identifikasjon

bankID Nesse, Thomas Haaland

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hamrehaugen 38
Postnr	5161
Sted	LAKSEVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	154
Bnr.	947
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139635361
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1489700
Dato	05.10.2023



Innmeldt av	atle vabø

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hamrehaugen 38
Postnr/Sted: 5161 LAKSEVÅG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 05.10.2023 20:11:38
Energimerkenummer: A2023-1489700
Ansvarlig for energiattesten: atle vabø
Energimerking er utført av: atle vabø

Gnr: 154
Bnr: 947
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 139635361

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Hamrehaugen 38

Nabolaget Solhaugveien/Hamrehaugen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	5 min 2.7 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	11 min 5.1 km
Fyllingsdalen videregående sko... 588 elever, 28 klasser	8 min 4 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	10 min 4.4 km

Ladepunkt for el-bil

Melkeplassen - Vestland fylkes...	7 min

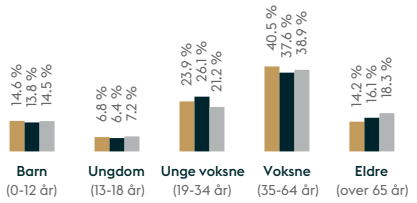
Offentlig transport

Hamrehaugen Linje 19	3 min 0.3 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	7 min 3.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 5.2 km
Bergen Flesland	20 min

Barnehager

Laksevåg barnehage (0-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km
Litlafjellet barnehage (0-5 år... 157 barn	8 min 0.6 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5... 90 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solhaugveien/Hamrehaugen	571	270
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Frøyahallen basketballhall	4 min
Tjønnen idrettsplass	4 min
SATS Damsgård	23 min
MOVA Fyllingsdalen	5 min

«Kjekke mennesker. Upretensiøst. Polig. Barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VEDTEKTER FOR HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

1. Sammenslutningsform og foretaksnavn
Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretaksnavn HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted
Forretningskontoret er i Bergen kommune.

3. Virksomhet
Formålet er å forestå drift av lagets eiendommer gnr. 54, bnr. 773 og 796, Laksevåg, Bergen.

Alle huseiere i Hamrehaugen Borettslags tidligere bebyggelse har rett og plikt til å være medlem av samvirkeforetaket. Andelene kan bare overdras sammen med eiendomsretten til hus innenfor dette området.

Andelseiere er bundet av de beslutninger som treffes av foretakets generalforsamling og styre når beslutningene ligger innenfor det som er foretakets formål.

4. Medlemskontingent

Hvert medlem skal betale medlemskontingent, og ellers delta i nødvendig finansiering av lagets oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et nærmere bestemt beløp, oppad begrenset til 2 ganger årets kontingent, skal betales av andelseierne når dette er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme.

Årsmøtet kan beslutte at årsoverskudd som kan deles ut etter samvirkeloven § 27 tredje ledd, helt eller delvis kan brukes til forrentning jf. samvirkeloven § 30.

Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd ved utmelding. Medlemskapitalkonti etter samvirkeloven § 29, vil etter bestemmelsene i vedtektene punkt 4 tredje og fjerde ledd også ha anvendelse på slike konti.

5. Anvendelse av årsoverskudd/etablere gjeld
Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Godskriving av foretakets egenkapital
2. Etterbetaling (jf. samvirkeloven § 27)
3. Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeloven § 28)
4. Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 29)
5. Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. Samvirkeloven § 30)
6. Årsmøte eller en ekstraordinær generalforsamling kan med ¾ av de avgitte stemmende som deltar vedta at det skal opptas lån og at lagets eiendom skal pantsettes eller

selges samt pålegge andelseiere økonomiske forpliktelser ut over de beløp som er nevnt i vedtektene.

6. Styre og daglig leder

Foretaket skal ha et styre på 4 eller 5 medlemmer valgt av andelseierne og blant andelseierne eller deres hustandsmedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede.

Foretaket skal ha en daglig leder. Andelseierne tilsetter en daglig leder. Daglig leder velges årlig mens de andre medlemmene (eks. nestleder, sekretær, kasserer og styremedlem) velges for 2 år av gangen.

Alle andelseiere er forpliktet til å stille til valg til styret, men har rett til å nekte gjenvalg for like lang tid som de har fungert som styremedlemmer. Laget forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett medlem. Har styrets formann forfall eller om han/ho er inhabil, representeres lagets underskrift av 3 styremedlemmer.

Utgiftsbilag over kroner 500,- skal være attestert av et styremedlem som ikke disponerer lagets midler.

7. Ordinært årsmøte

Det ordinære årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april etter skriftlig innkallelse av alle andelseiere senest 2 uker forut for årsmøtet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling må være styre i hende innen 5 uker før årsmøtet avholdes.

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret eller minst 6 andelseiere forlanger det. Det innkalles på samme måte som for ordinært årsmøte.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av årsoverskudd eller tap
2. Forslag til budsjett og fastsettelse av kontingent.
3. Valg av styremedlemmer og revisor
4. Andre saker som er uttrykkelig nevnt i innkallelsen.

På årsmøtet har hver andelseier 1 stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig. Hustandsmedlem som møter for en andelseier trenger ikke skriftlig fullmakt.
Ingen kan møte med fullmakt fra mer enn 1 annen andelseier.
Alle valg og beslutninger treffes med alminnelig flertall på årsmøte. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme. Avstemmingen skal skje skriftlig hvis noen forlanger dette.

Endringer av disse vedtektene kan bare vedtas på årsmøte med 2/3 av de avgitte stemmer.

8. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets medlemmer har ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd og innestående på medlemskapitalkonti dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti.

Gjenværende midler utover dette skal gå til samvirkeformål.

oOo

Vedtektsendringer i § 7 og § 8 ble godkjent på årsmøte for 1991, avholdt 23.04.92
Vedtektsendringer i § 6 ble godkjent på årsmøte for 1993, avholdt 24.03.94
Revidert 18/04/1994/bao
Endring 21 04 1995: Tittelen formann endres til leder, ref. Paragraf 6
Endring årsmøte 2014: Endringer for å tilfredsstille kravene til vedtekter for Samvirkeforetak. Herunder bla: generalforsamling endres til årsmøte, styreleder endres til daglig leder og en del andre minder endringer
Endring årsmøte 2019: Endringer/spesifiseringer i krav til årsmøtet i forbindelse med belåning. Endringer av styrets sammensetning til 4 eller 5 medlemmer.

DRIFTSBUDSJETT

Virksomhet	Hamrehaugen Huseirelag												Budsjettår	2025
Driftsinntekter														
Konto	Tekst	Jan	Feb	Mars	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum
	Salgsinntekter, avgiftspliktig													-
	Salgsinntekter, avgiftsfri	43 083	43 083	43 083	43 083	43 083	43 083	43 083	43 083	43 083	43 083	43 083	43 087	**517 000**
	Andre inntekter													-
Sum driftsinntekter		**43 083**	**43 083**	**43 083**	**43 083**	**43 083**	**43 083**	**43 083**	**43 083**	**43 083**	**43 083**	**43 083**	**43 087**	**517 000**
Driftskostnader														
	Dugnad					20 000								20 000
	Styrehonorar og styregodtgjørelse, aga		67 500										43 000	110 500
	Avskrivninger varige driftsmidler	12 920	12 920	12 920	12 920	12 920	12 920	12 920	12 920	12 920	12 920	12 920	12 880	155 000
	Frakt/transport													-
	Husleie				2 000									2 000
	Strøm	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	18 000
	Renhold	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	15 000
	Proframvare	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	9 000
	Leie transportmidler													-
	Reparasjon/vedlikehold	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	24 000
	Regnskapsføring													-
	Revisjon													-
	Andre tjenester/konsulenttjenester, regnskap, regnskap	5 100	5 100	5 100	5 100	5 100	5 100	5 100	5 100	5 100	5 100	5 100	5 100	61 200
	Kontorrekvisita													-
	Telefon													-
	Beplantning					3 000								3 000
	Brøyting	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200	50 400
	Rep/vedlikehold kjøretøy													-
	Forsikring/avgifter kjøretøy													-
	Styremøter/årsmøte				1 200									1 200
	Diettkostnader													-
	Kilometerkostnader													-
	Annonsering/reklame													-
	Representasjon													-
	Forsikringer/garantier													-
	Tap på kundefordringer													-
	Diverse kostnader	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6 000
	Finanskostnader (renter)													-
	Finansinntekter (renter)												3 000	3 000
Sum kostnader		**28 220**	**95 720**	**28 220**	**31 420**	**51 220**	**28 220**	**28 220**	**28 220**	**28 220**	**28 220**	**28 220**	**68 180**	**472 300**
Overskudd/underskudd		**14 863**	**-52 637**	**14 863**	**11 663**	**-8 137**	**14 863**	**14 863**	**14 863**	**14 863**	**14 863**	**14 863**	**-25 093**	**44 700**

© Copyright Sticos AS

Årsregnskap 2024
Hamrehaugen Huseierlag SA

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 245 158

RESULTATREGNSKAP

HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	**Note**	**2024**	**2023**
Salgsinntekt		517 000	495 850
Annen driftsinntekt		47 345	60 459
Sum driftsinntekter		**564 345**	**556 309**
Lønnskostnad	1	195 846	110 000
Avskriving av driftsmidler	2	144 900	114 500
Annen driftskostnad		157 142	319 663
Sum driftskostnader		**497 889**	**544 163**
Driftsresultat		**66 457**	**12 146**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		24 964	24 232
Annen rentekostnad		0	1 981
Resultat av finansposter		**24 964**	**22 251**
Resultat før skattekostnad		91 421	34 397
Årsresultat	**3**	**91 421**	**34 397**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		91 421	34 397
Sum overføringer		**91 421**	**34 397**

BALANSE

HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	1 637 770	1 110 530
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	782 735	759 947
Sum varige driftsmidler	**2**	**2 420 505**	**1 870 477**
Sum anleggsmidler		**2 420 505**	**1 870 477**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		87 173	37 848
Andre kortsiktige fordringer		0	28 623
Sum fordringer		**87 173**	**66 471**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	598 464	1 114 312
Sum omløpsmidler		**685 637**	**1 180 783**
Sum eiendeler		**3 106 143**	**3 051 260**

BALANSE

HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

EGENKAPITAL OG GJELD	**Note**	**2024**	**2023**
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		27 500	27 500
Sum innskutt egenkapital		**27 500**	**27 500**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		2 901 896	2 810 475
Sum opptjent egenkapital		**2 901 896**	**2 810 475**
Sum egenkapital	**3**	**2 929 396**	**2 837 975**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		69 823	154 286
Skyldig offentlige avgifter		47 923	0
Annen kortsiktig gjeld		59 000	59 000
Sum kortsiktig gjeld		**176 747**	**213 286**
Sum gjeld		**176 747**	**213 286**
Sum egenkapital og gjeld		**3 106 143**	**3 051 260**

24.03.2025
Styret i Hamrehaugen Huseierlag SA

Anders Theodor Panicev-Syversen
styreleder/daglig leder

Kristian Ruud Skogedal
styremedlem

Øystein Dahl
styremedlem

Ken Ove Boland Holm
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring av innbetaling til dekning av fellesutgifter skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden dekningen skal gjelder for. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

SKATT
Huseierlaget driver ikke skattepliktig virksomhet.

HOVEDREGEL FOR VURDERING AV KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Styrehonorar og godtgjørelser	111 751	110 000
Arbeidsgiveravgift	71 395	0
Dugnad	12 700	0
Sum	**195 846**	**110 000**

Huseierlaget har ingen ansatte. Styret består av 4 medlemmer

Styrehonorar og godtgjørelser består av følgende:
Felleskostnader (fritatt for betaling) og styrehonorar

Bokført arbeidsgiveravgift vedrører arbeidsgiveravgift fra tidligere år etter vedtak fra skatteetaten.

Note 2 Anleggsmidler

	Ladeanlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Stoppekran /rørfornying	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	539 968	247 347	1 110 530	1 897 845
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		124 988	569 940	694 928
= Anskaffelseskost 31.12.24	**539 968**	**372 335**	**1 680 470**	**2 592 773**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	89 100	24 500	40 600	154 200
= Bokført verdi 31.12.24	**477 068**	**305 667**	**1 637 770**	**2 420 505**
Årets ordinære avskrivninger	62 900	39 300	42 700	144 900

Økonomisk levetid	10 år	5-10 år	30 år	

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	27 500	0	0	2 810 475	2 837 975
Årets resultat				91 421	91 421
Pr 31.12.2024	**27 500**	**0**	**0**	**2 901 896**	**2 929 396**

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Av selskapets bankinnskudd utgjør kr 809 696 innbetlaing til kto for utbedring av vannledning.
Saldo er inklusiv renter

Årets endring fremkommer slik:

Innskudd 01.01.2024	809 696
Årets innbetaling	110 000
Renter av året	24 933
Kostnader til stoppekraner og rørfornying	615 550
Innskudd 31.12.2024	329 079

Årlig overføring ihht vedtak kr 110 000

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

		2024	2023
Salgsinntekt			
3200	Driftstilskudd	-429 000	-411 450
3201	Dugnad	-88 000	-84 400
		-517 000	**-495 850**
Annen driftsinntekt			
3620	Andre leieinntekter	-18 037	0
3900	Andre inntekter	-21 345	-47 114
3901	Heia Nabolaget, støtte fra SPV	-10 000	-10 000
3990	Annen driftsrelatert inntekt	2 037	-3 345
		-47 345	**-60 459**
Lønnskostnad			
5000	Lønn til ansatte	0	30 000
5330	Tillitsmannarbeid	59 000	59 000
5390	Utbetalt dugnad	12 700	21 000
5391	Annen godtgjørelse styret	52 751	0
5400	Arbeidsgiveravgift	71 395	0
		195 846	**110 000**
Avskriving av driftsmidler			
6015	Avskriving maskiner og inventar	144 900	114 500
		144 900	**114 500**
Annen driftskostnad			
6300	Leie lokaler	4 000	1 500
6340	Lys. varme	-12 067	40 110
6360	Renhold	12 929	12 709
6405	Leie UNI 24	7 820	7 404
6510	Håndverktøy	2 297	2 280
6550	Driftsmaterialer	1 815	0
6552	Software	543	543
6591	Skilt	3 213	0
6601	Reparasjon av kum	0	22 532
6602	Vedlikehold	13 976	0
6603	Dugnad	0	1 582
6604	Beplantning	1 266	2 862
6605	Lekeplass	0	15 000
6606	Brøyting/Cytox	46 991	114 253
6700	Revisjons- og regnskapshonorar	0	28 516
6705	Regnskapshonorar	33 165	49 845
6790	Andre fremmede tjenester	32 930	5 288
7710	Styre- og	544	1 914
7770	Bank- og kortgebyrer	2 466	2 576
7774	Inkassosalær	0	1 195
7775	Purregebyr	35	118
7790	Andre kostnader	2 150	5 657
7793	Kreditorforeningen	3 021	3 788

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

		2024	2023
7794	Ørediff	50	-8
		157 142	**319 663**
Annen renteinntekt			
8050	Andre renteinntekter	-24 964	-24 232
		-24 964	**-24 232**
Annen rentekostnad			
8151	Forsinkelsesrenter	0	1 981
		0	**1 981**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Overføringer annen egenkapital	91 421	34 397
		91 421	**34 397**

BALANSE - SPESIFIKASJON

HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

		2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1105	Utskifting stoppekran	1 637 770	1 110 530
		1 637 770	**1 110 530**
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr			
1102	Ladeanlegg	477 068	539 968
1110	Lekeplass	191 699	85 111
1120	Gjerde	16 568	21 968
1250	Inventar,verktøy	97 400	112 900
		782 735	**759 947**
Kundefordringer			
1500	Samlekonto debitor	111 017	59 655
1501	Påløpt ikke faktuert inntekter	19 308	21 345
1580	Avsetning tap på fordringer	-43 152	-43 152
		87 173	**37 848**
Andre kortsiktige fordringer			
1570	Andre kortsiktige fordringer	0	28 623
		0	**28 623**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank 7877.06.85701	268 469	303 731
1930	DnB 1202.86.09890	329 080	809 697
1940	Sparekonto 1503.91.53103	916	885
		598 464	**1 114 312**
Aksjekapital			
2000	Aksjekapital	-27 500	-27 500
		-27 500	**-27 500**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-2 901 896	-2 810 475
		-2 901 896	**-2 810 475**
Leverandørgjeld			
2400	Samlekonto kreditor	-69 823	-154 286
		-69 823	**-154 286**
Skyldig offentlige avgifter			
2600	Forskuddstrekk	-5 151	0
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	-12 739	0
2960	Påløpt kostnader	-30 033	0
		-47 923	**0**
Annen kortsiktig gjeld			
2930	Lønn	-59 000	-59 000
		-59 000	**-59 000**



Årsmøte 2024:

Hamrehaugen Huseierlag SA

Tid: Torsdag 10. april kl. 19:00

Sted: Selskapslokalene til Frøya Idrett

Anders Theodor Syversen

Styreleder

Dagsorden

Velkommen og konstituering
Generell informasjon om årsmøtet
Oppsummering av Styreåret 2023-2024
Regnskap 2024
Oppsummering regnskap 2024
Driftsbudsjett 2024
Likviditetsbudsjett 2025
Innkomne forslag
Valg av styre

Velkommen og konstituering

Styret ved styreleder Anders T. Syversen ønsker velkommen til årsmøte 2024. Styret består i dag av:

Styreleder: Anders T. Syversen

Styremedlem: Øystein Dahl

Styremedlem: Kristian Skogedal

Styremedlem: Ken Ove Holm

Generell informasjon om årsmøtet

Årsmøtet, ordinær generalforsamling, er det høyeste vedtaksdyktige organ i Hamrehaugen Huseierlag SA, med 55 huseiere. Årsmøtets ansvar og myndighet finnes beskrevet i vedtektene og servituttbestemmelsene (www.hamrehaugen.no).

Årsmøtet kan gjøre vedtak som binder huseierne. Alle valg og vedtak i saker blir avgjort med alminnelig flertall av de frammøtte huseierne. Hver andelseier har 1 stemme på generalforsamlingen.

Andelseiere kan møte ved fullmektig (skriftlig fullmakt leveres). Medlemmer som møter for en andelseier i samme husstand trenger ikke skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt fra mer enn én andelseier. Alle valg og beslutninger vedtas i utgangspunktet med alminnelig flertall på generalforsamlingen. Unntak er endringer i vedtektene (oppslutning av 2/3 av de frammøtte huseierne) og servituttene (kan endres eller avløses når 9/10 av de frammøtte huseierne bifaller dette). Ved stemmelikhet for valg og beslutninger som krever alminnelig flertall, har styreleder dobbeltstemme.

Avstemningen skal skje skriftlig om noen forlanger det.

Velkommen til årsmøte torsdag 10. april 2025.

Mvh

Anders T. Syversen

Styreleder Hamrehaugen Huseierlag

Oppsummering av styreåret 2023-2024

Huseierlaget har følgende hjemmeside: www.hamrehaugen.no. Det finnes også en egen gruppe på Facebook som heter Hamrehaugen huseierlag. Gruppen på Facebook brukes til mindre annonseringer og sosial deling naboer imellom, og vi oppfordrer alle til å melde seg inn for å holde seg informert om hva som skjer i nabolaget. Gruppen på Facebook er ikke ment å fungere som et diskusjonsforum for saker til styret, og det vil variere i hvilken grad styret sjekker denne siden for henvendelser. Saker som skal behandles av styret må meldes til styret@hamrehaugen.no.

Videre vil vi minne beboerne på at vi er et huseierlag med og selveier som eierform, og ikke et borettslag. Kjennskap til våre vedtekter og servitutter finner du enkelt på nettsiden.

Det har vært flere utskiftninger i Hamrehaugen Huseierlag i 2024. Vi ønsker alle våre nye naboer velkommen.

Fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er vårt felles ansvar. Hvis alle sørger for at det ser fint ut der de ferdes, så holder vi Hamrehaugen fin for oss selv og våre gjester. Pass på å rydde opp etter deg når du har benyttet fellesområdene, og kvitt deg med bosset der det hører hjemme.

Ekstraordinertårsmøte

Årsmøtet 2023 informerte regnskapsfører at Huseierlagets økonomi ikke lenger var så godt som ønsket, og fremmet et forslag om månedlig husleie på 1500,-. Dette ble vedtatt med 15 for og 3 imot, for å så møte stor motstand etter årsmøtet. Det kom da fram av både fremmøtte og de som ikke var til stede, at informasjonen om vedtaket var mangelfullt. Huseierne kalte dermed inn til ekstraordinært årsmøte, hvor det ble blant annet ble fremmet at husleien skulle stemmes om på nytt, og forslag om å avskaffe fritagelsen av husleie for styremedlemmer. Dette resulterte i at regnskapsfører sitt forslag ble fullstendig forkastet, bortsett fra innføringen av månedlig innbetaling av husleie. Forslaget om avskaffelse av styrets fritagelse fra husleie utgikk, ettersom husleien forble uendret slik den har vært siden 3 kvartal 2018.

Avløpsrør

Fase to er nå ferdigstilt, men det ble dessverre oppdaget to brudd i rørledningen. Bruddet er nå utbedret, noe som har medført ekstra kostnader. Kostnaden for ekstra arbeidet er for øyeblikket på rundt 137.000 kroner. Oppstart av tredje fase, der det siste strekket fra 40 -70 skal bli tatt, er ikke tidfestet. Men det var planlagt at dette skal starte opp i mai. Etter dette vil arbeidet være ferdigstilt.

Dugnad

Dugnaden ble ikke gjennomført før den 17 mai dette året. Dette på grunn av det merarbeidet ekstraordinært årsmøte medførte. Men takk til alle som allikevel tok i et tak for å få det fint rundt oss før 17. mai. Dugnaden ble avholdt 10. og 11. august. Kosting, rydding og klipping ble som vanlig utført. Men denne gangen fikk også ryddet bort den gamle dissen på øvre lekeplass. En stor takk til alle som deltok. Årets dugnad planlegges å bli gjennomført 3. og 4. mai.

Lekeplass

Gjerde til nedre lekeplass er nå ferdigstilt og det er ikke så mye midler til lekeplassen igjen. Men styret har mottatt tilskudd på 20.000 kroner som er øremerket til gapahuk. Stor takk til Inger Lise, som har bidratt til dette. Denne planlegges å settes opp der de gamle dissene stod på øvre lekeplass.

Skilt og fartsdempere

Parkering forbudt-skilt er satt opp i stikkveiene. Arbeidet med fartsdumpene blir prioritert så fort rørarbeidet er ferdigstilt.

Rasfare

Etter en bekymringsmelding ble det satt i gang arbeid med å kartlegge rasfaren i området. Styret fant en to år gammel rapport fra NVE bestilt av Bergen kommune. Der var Hamrehaugen inkludert, hvor NVE anslår rasfaren som lav etter de tiltak som allerede er blitt gjort. I dialog med geolog ble det besluttet at det ikke er nødvendig å ta noen ny utredning så lenge det ikke oppdages noen tegn til endringer i terrenget.

Forslag til nye farger på husene

Prosessen med nye utvendige farger er satt i gang. Styret har forsøkt å komme med forslag ut ifra den gråfargen flere allerede har byttet til, og en farge som flere har foreslått. Fargerådgiveren anbefaler i utgangspunktet mørke fargetoner til rekkene. Men dette får bli opp til den enkelte rekke. Prosessen videre, tenker styret, at blir i dialog med beboerne om hvilke fire farger som er mest aktuelle og deretter arrangere en «questback» for hver enkelt sammenhengende rekke.

Økonomi

Vi har ingen utestående regninger på drift. Fra januar 2025 ble driftstilskuddet betalt i månedlig husleie gjennom Autogiro. Dette har bedret likviditeten. Det er fremdeles noe utestående, men det har vist seg at det har blitt lettere for beboerne å betale nå som det er månedlig innbetaling. Vi har brukt litt tid på å implementere dette systemet.

Det ønskes en robust buffer. Derfor har vi ikke prioritert å sette i gang andre tiltak eller prosjekter, utenom rørfornyingen. Dette har medført at vi har klart å bygge opp en buffer på rundt 300.000,-. Siste fase på rørprosjektet forventes å ligge på rundt 300.000 ved ferdigstillelse. Her må vi være forberedt på uforutsette utgifter. På grunn av brudd i avløpsrør, og de ekstrakostnadene det medførte, vil det bli behov for en ekstra innbetaling.

Innkomne saker

Kurt Maurstig i nr.: 34 har kommet med følgende forslag:

1.
    a. Styret må på forhånd ta en befaring rundt på området, slik at de kan få en oversikt over hva som må gjøres, det være seg maling av lekeapparater, skifte sand i sandkasse, beskjæring av busker og trær m.m. På grunnlag av det lage en prioritert arbeidsliste. Ved oppmøte til dugnad deles de fremmøtte opp i grupper og tildeles konkrete arbeidsoppgaver.
    b. Nedre aldersgrense for betalt dugnad 15 år.
    c. Det kan arrangeres ryddedugnad for barna, med etterfølgende belønning som f.eks. brus, is og hot dog.
    d. All dugnad utover fellesdugnad må forhånds godkjennes av styret.
    e. Maks 5 timer dugnad pr. husstandsmedlem.

2. Gjeninnføre bruk av revisor.

3.
    a. Alle uttak på huseierlagets konti må underskrives (elektronisk) av styreleder og et styremedlem i fellesskap.
    b. Inngåtte anbud/kontrakter må offentliggjøres med kopi til lagets medlemmer.
    c. I likhet med resten av lagets medlemmer må også styret betale fellesutgifter, og få utbetalt honorar som nevnt i pkt. 5 i fjorårets innkalling til ekstraordinært årsmøte. Styreleder kr. 22.000,- og styremedlemmer kr. 17.000, -.

Kathrine Holmung Pettersen i nr.: 7 har kommet med følgende forslag:

4. At det velges en valgkomite til neste årsmøte. En fra nedre- og en fra øvre gate.

5. Flere dugnads-/vedlikeholdsoppgaver til dem som ønsker å bidra til å hold det fint i fellesområdene våre. Eksempelvis luking av trapp opp til første rekke og klipping av busker i nedre ¼ av den nedre felles parken.

Valg

En styrets medlemmer er på valg. To trekker seg.

Anders T. Syversen	styreleder	trekker seg
Kristian Ruud Skogedal	styremedlem	trekker seg
Øystein Dahl	styremedlem	på valg
Ken Ove Holm	styremedlem	ikke på valg

Huseierne har etablert en valgkomite, uavhengig av styret. De har innstilt:

Tom Andre Nordeng	styreleder	på valg
Jon Arne Haugen	styremedlem	på valg

SERVITUTTBESTEMMELSER

Undertegnede Hamrehaugen Huseierlag, som eier gnr. 54, bnr. 773 og 796 Bergen/Laksevåg, bestemmer herved i forbindelse med oppløsning av laget, at følgende servituttbestemmelser skal gjelde for eiendommen og de parseller denne blir oppdelt i i forbindelse med oppløsninger:

1. **Huseierforening**
    a. I forbindelse med oppløsningen av borettslaget stiftes Hamrehaugen Huseierlag A/L.

    b. Samtlige kjøpere av hus med tomt har rett og plikt til å være medlem av huseierlaget.

    c. Huseierlaget skal foruten å administrere de eiendommer den selv blir eier av, koordinere parselleiernes fellesinteresser. Herunder skal huseierlaget kunne pålegge de enkelte huseiere å delta i felles utgifter vedrørende deres eiendommer, fastsette ordensregler m.v.

    d. Huseierlaget oppfordrer hver rekke til å bli enige om felles farge på husene. Rekken kan med ¾ flertall av andelseiere endre valg av farge på rekken. Ved endring av farge skal styret orienteres per e-post om hvem som er enige og evt. uenig i endring av farge for.

2. **Adkomst til hager**

    Enhver huseier er forpliktet til å gi de øvrige eiere av husene i samme husrekke adgang til deres hageparseller for å kunne foreta nødvendige reparasjoner, stell av hage osv. Bruken av andres hageparseller er begrenset til det som i et hvert tilfelle er nødvendig

3. **Bygningsforsikring**

    Den enkelte huseier skal for egen regning besørge forsikringer av sitt hus. Inntreffer det et forsikringstilfelle, plikter den hvis hus rammes, snarest mulig å foreta gjenoppføring eller fullstendig utbedring av skadene.

4. **Adkomstveier**

    De på den vedtatte reguleringsplanen inntegnede adkomstveier fra kjøreveier til de enkelte hus, er ment å være gangveier og skal bare brukes unntaksvis (ved flytting, syketransport og lignende) kunne brukes som kjøreveier. Parkering av kjøretøyer på disse veiene, lekeplasser eller andre fellesarealer som ikke er regulert til eller bestemt for parkering, må ikke finne sted.

5. **Dekning av fellesutgifter**

Huseierlagets styre kan fastsette forskuddsbetaling til dekning av fellesutgifter. Skal det settes av midler til vedlikeholds- eller disposisjonsfond, må dette besluttes ved alminnelig flertall i huseierlagets generalforsamling.

6. <u>Misligholdelse</u>

Hvis en huseier misligholder sine forpliktelser overfor huseierlaget eller de andre sameiere vesentlig, kan denne huseieren med minst 3 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge sitt hus.

7. <u>Endring av servituttbestemmelsene</u>

Disse servituttbestemmelsene kan bare endres eller avlyses av Hamrehaugen Huseierlag A/L etter beslutning med 9/10 av de huseiere som har deltatt i møtet.

Bergen. den 22/11-1984

Hamrehaugen Borettslag under avvikling:

---	---	---
Svein Tetlie	Tore Rasmussen	Jacob Frosta

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 154/947/0/0
Utlistet 03. desember 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260698754	Grunneiendom	0	Ja	342,7 m²	Sikker	-	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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40780001	31	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 3, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN MELKEPLASSEN VEST, OMRÅDE NORD FOR TJØNNEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.04.1967		93,5 %
5460000	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 27 BNR 1, TJØNNEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.05.1982		5,5 %
5460200	30	LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 92, HAMREHAUGEN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.11.2005	200305049	1,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5460200	710 - Felles avkjørsel	1,1 %

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
70650000	35	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 408 MFL., ØVRE FYLLINGSVEIEN	3	202220652
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-

Skrevet ut 03. desember 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

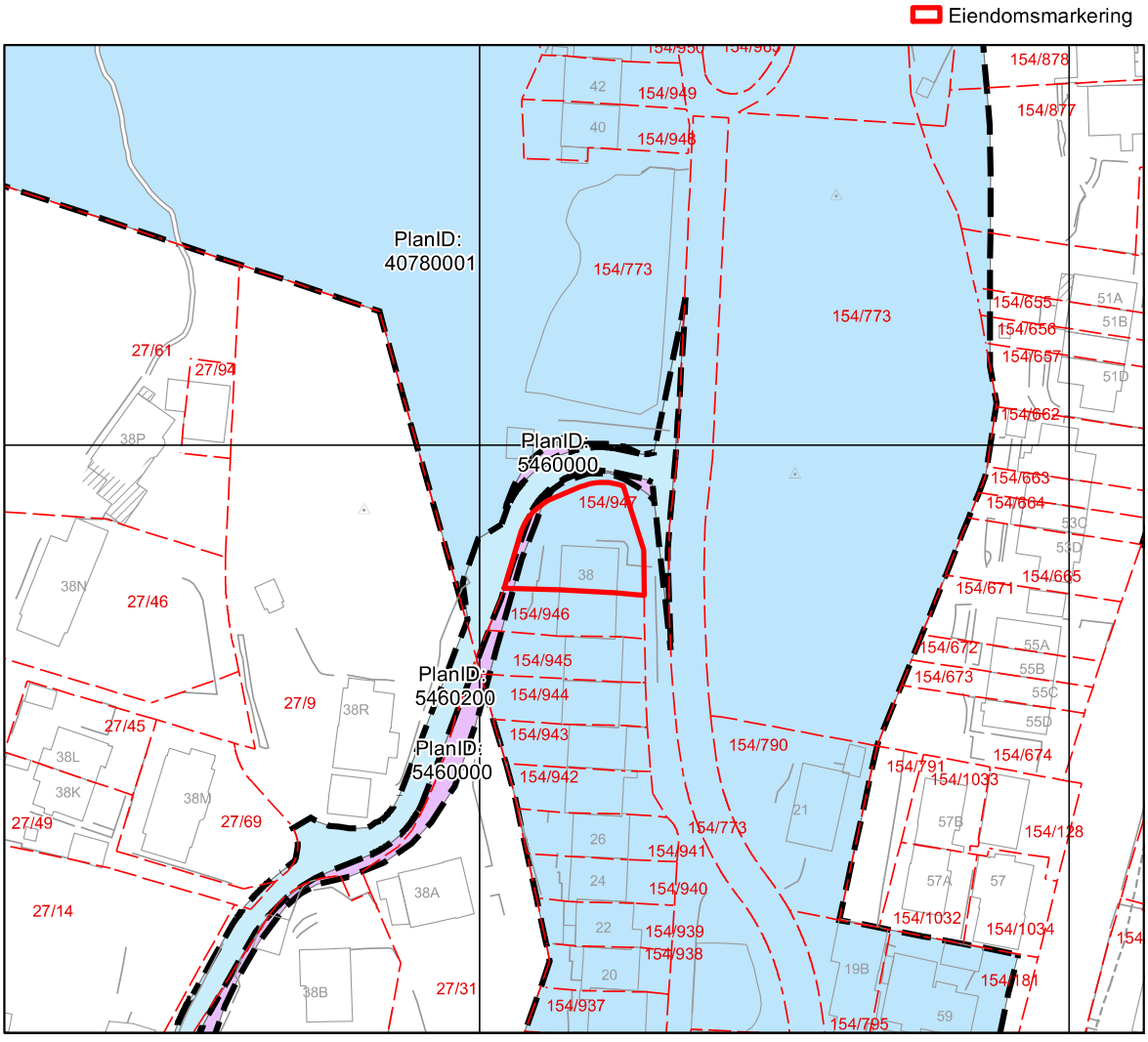
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 154/947/0/0
Dato: 03.12.2025 Adresse: Hamrehaugen 38

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:
40780001, 5460000, 5460200



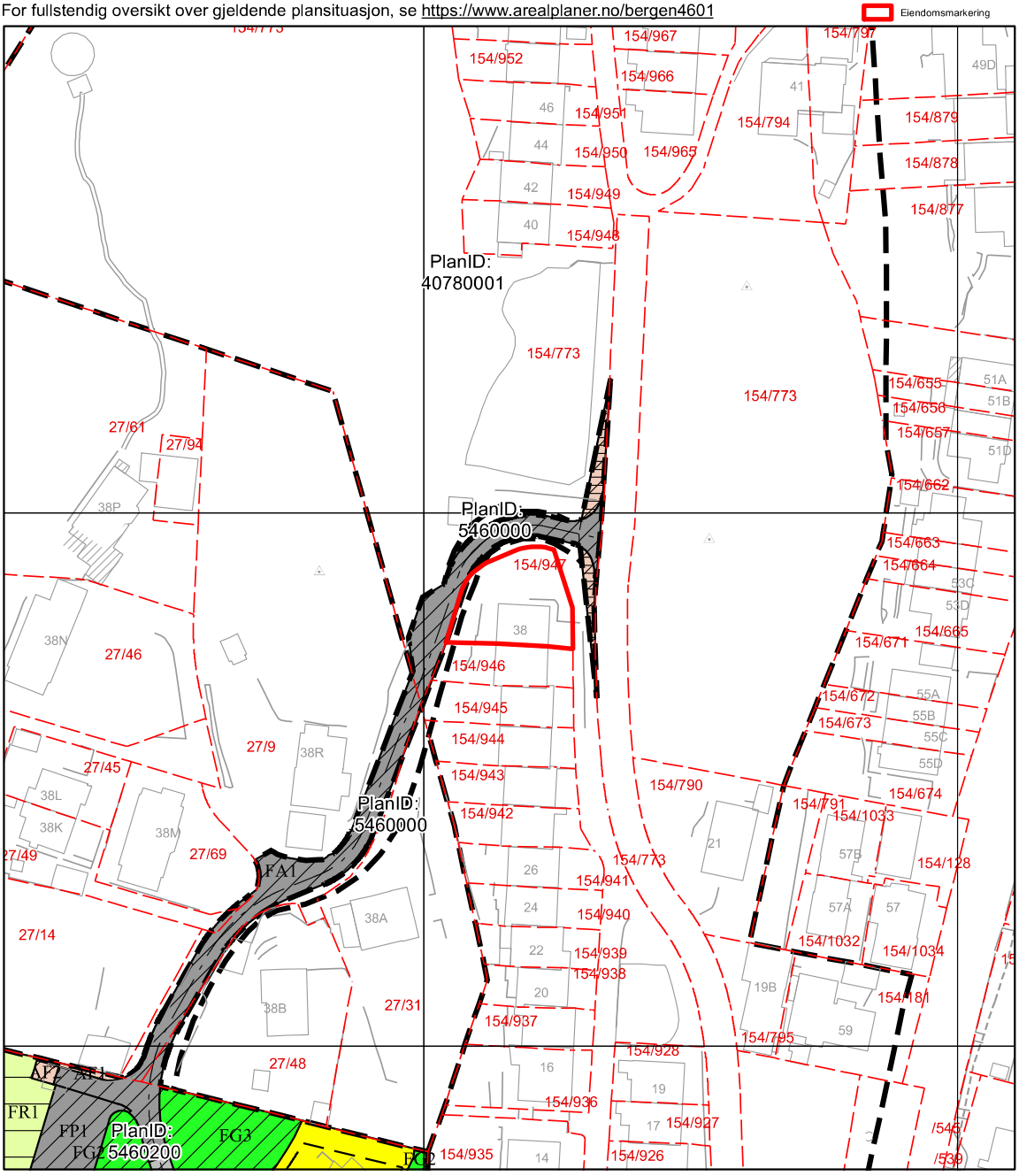
BERGEN KOMMUNE

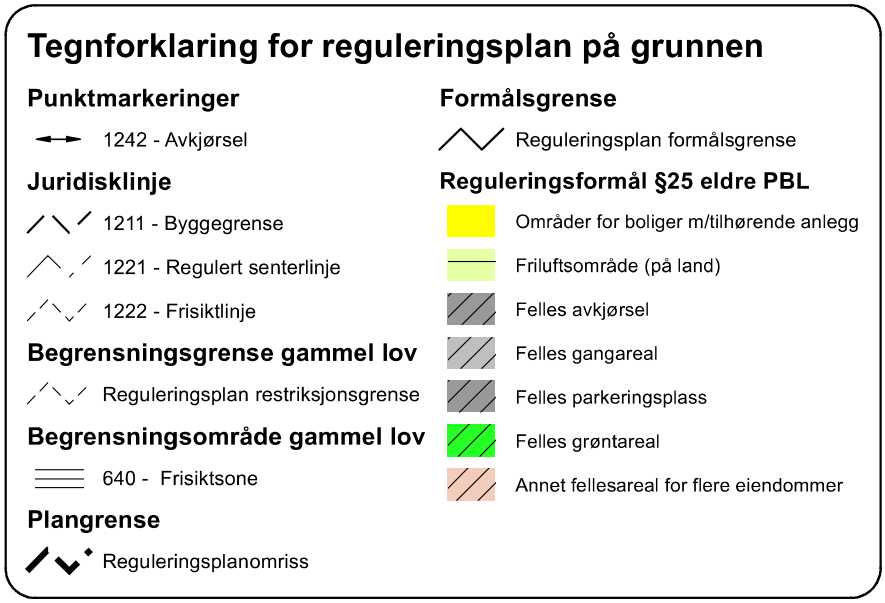
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 154/947/0/0
Dato: 03.12.2025 Adresse: Hamrehaugen 38

N

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




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen
Punktmarkeringer
1242 - Avkjørsel
Juridisklinje
1211 - Byggegrense
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
Begrensningsgrense gammel lov
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Begrensningsområde gammel lov
640 - Frisiktsone
Plangrense
Reguleringsplanomriss
Formålsgrense
Reguleringsplan formålsgrense
Reguleringsformål §25 eldre PBL
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Friluftsområde (på land)
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

BERGEN KOMMUNE

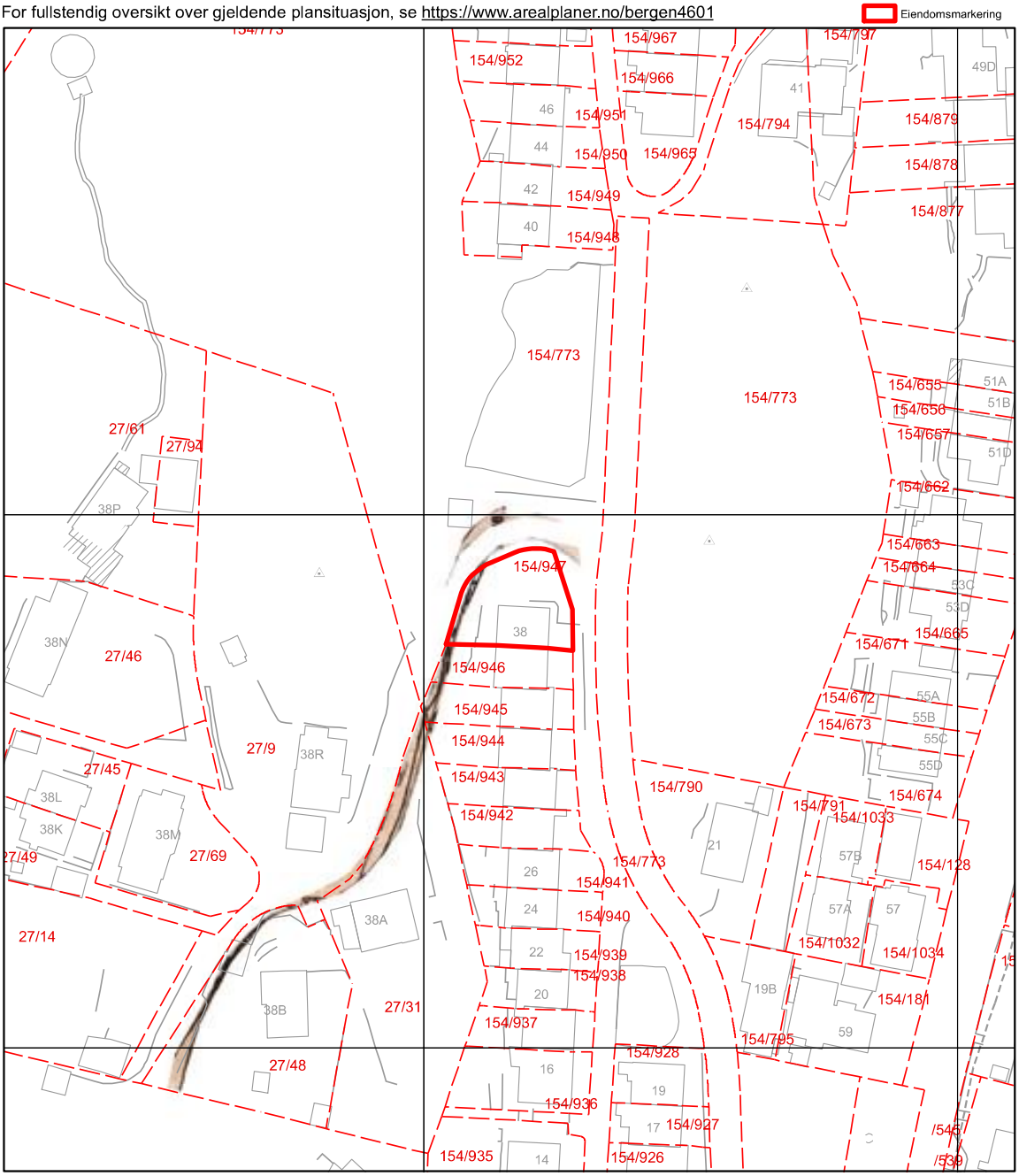
Reguleringsplan på grunnen

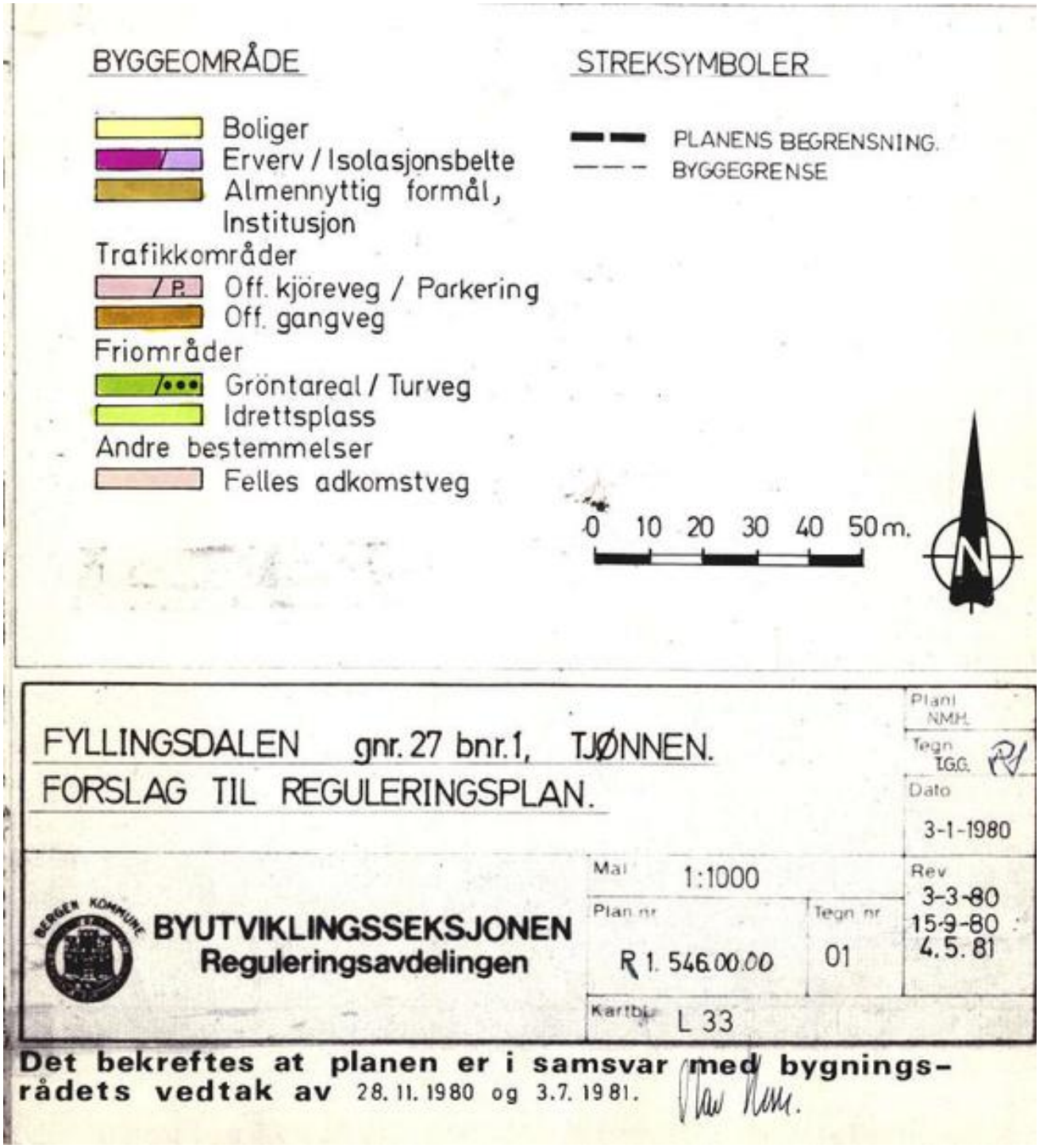
Arealplan-ID: 5460000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 154/947/0/0
Dato: 03.12.2025 Adresse: Hamrehaugen 38

N

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

Eiendomsmarkering




BYGGEOMRÅDE
Boliger
Erverv / Isolasjonsbelte
Almennyttig formål, Institusjon
Trafikkområder
P.
Off. kjöreveg / Parkering
Off. gangveg
Friområder
Gröntareal / Turveg
Idrettsplass
Andre bestemmelser
Felles adkomstveg
STREKSYMBOLER
PLANENS BEGRENSNING.
BYGGEGRENSE
0 10 20 30 40 50 m.
N
FYLLINGSDALEN gnr. 27 bnr. 1, TJØNNEN.
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN.
Plan! NMH.
Tegn TGG.
Dato 3-1-1980
Mal 1:1000
Rev 3-3-80 15-9-80 4.5.81
Plan nr R 1. 546.00.00
Tegn nr 01
Kartbl. L 33
BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-rådets vedtak av 28. 11. 1980 og 3.7. 1981.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

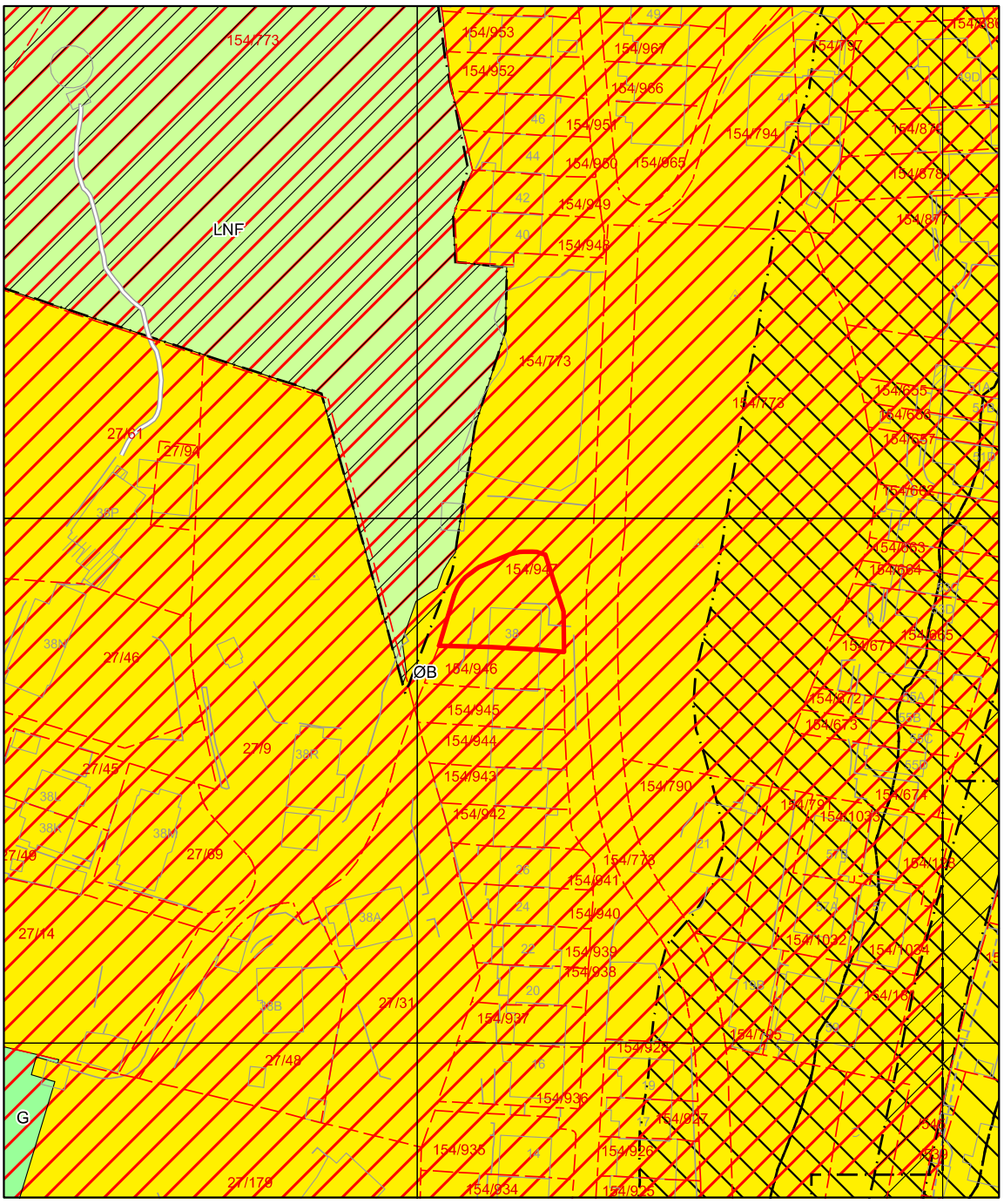
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 03.12.2025

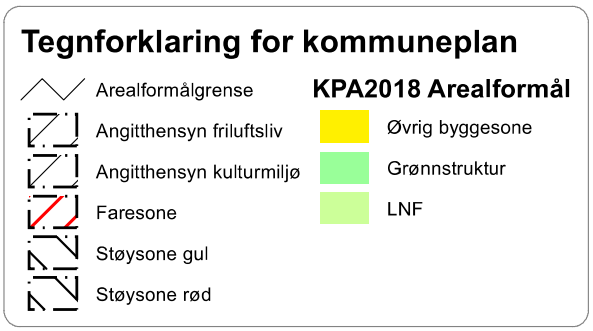
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 154/947/0/0
Adresse: Hamrehaugen 38

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Øvrig byggesone
Grønnstruktur
LNF

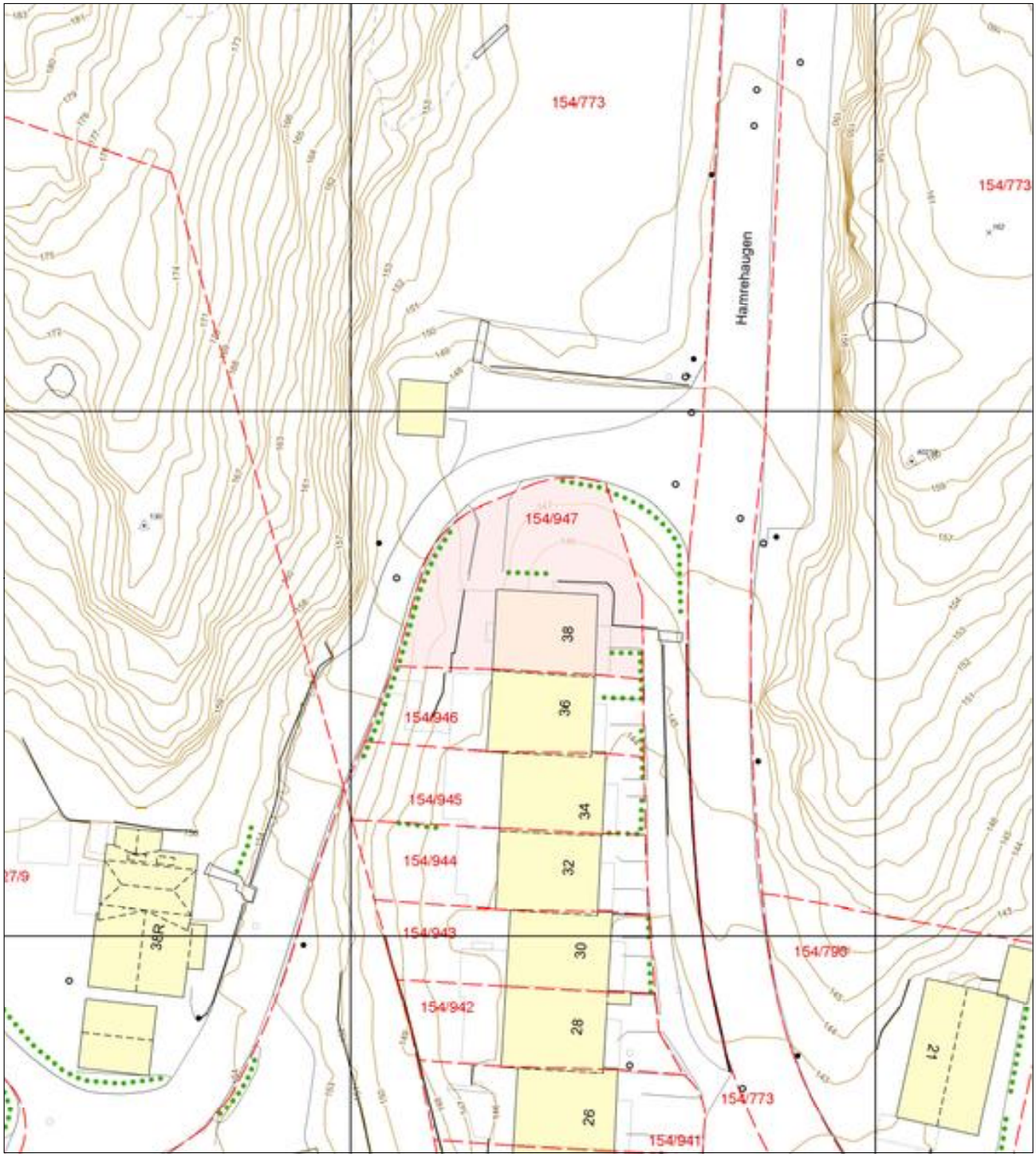
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 03.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/947/0/0
Adresse: Hamrehaugen 38, 5161 LAKSEVÅG

N



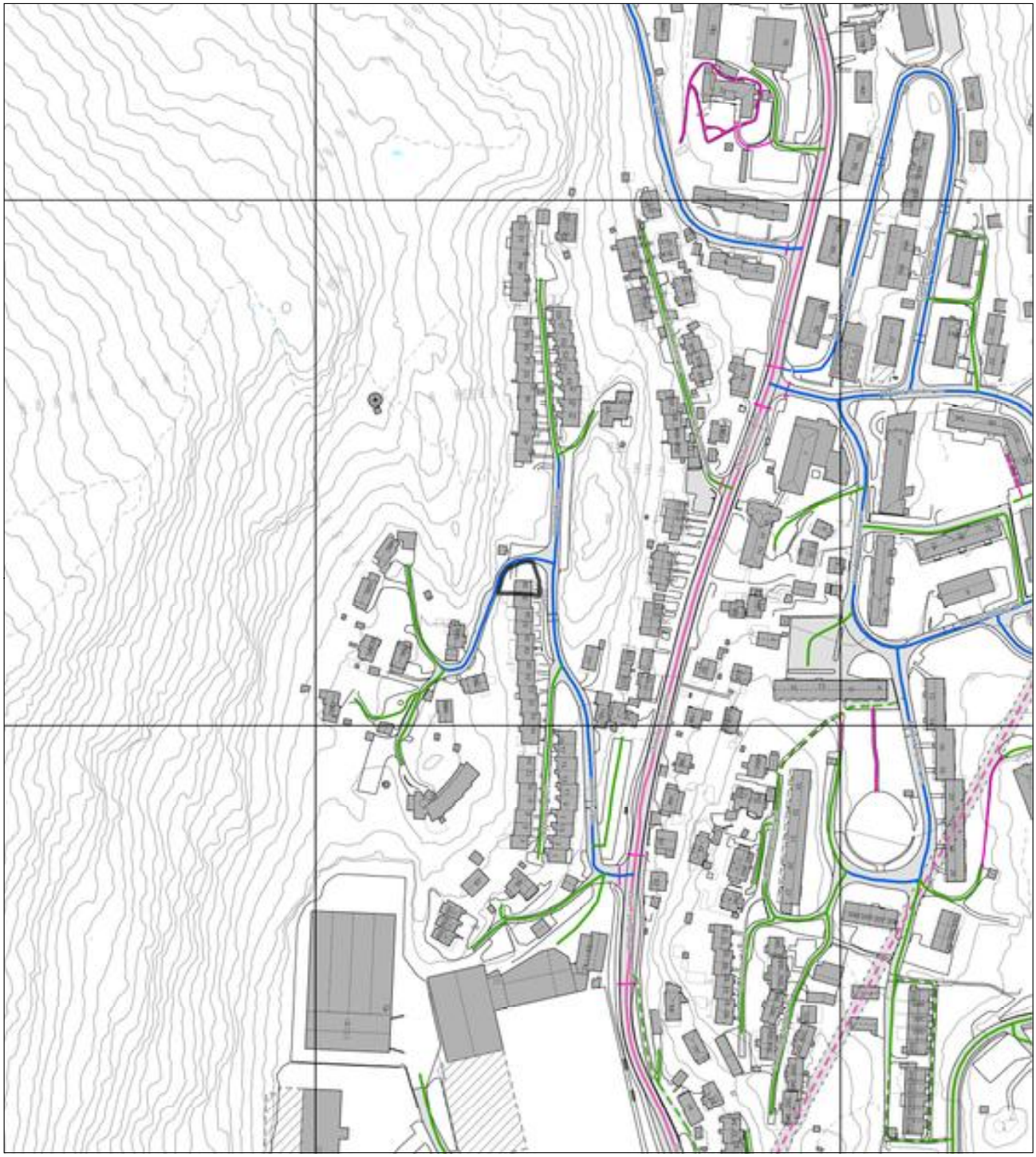
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

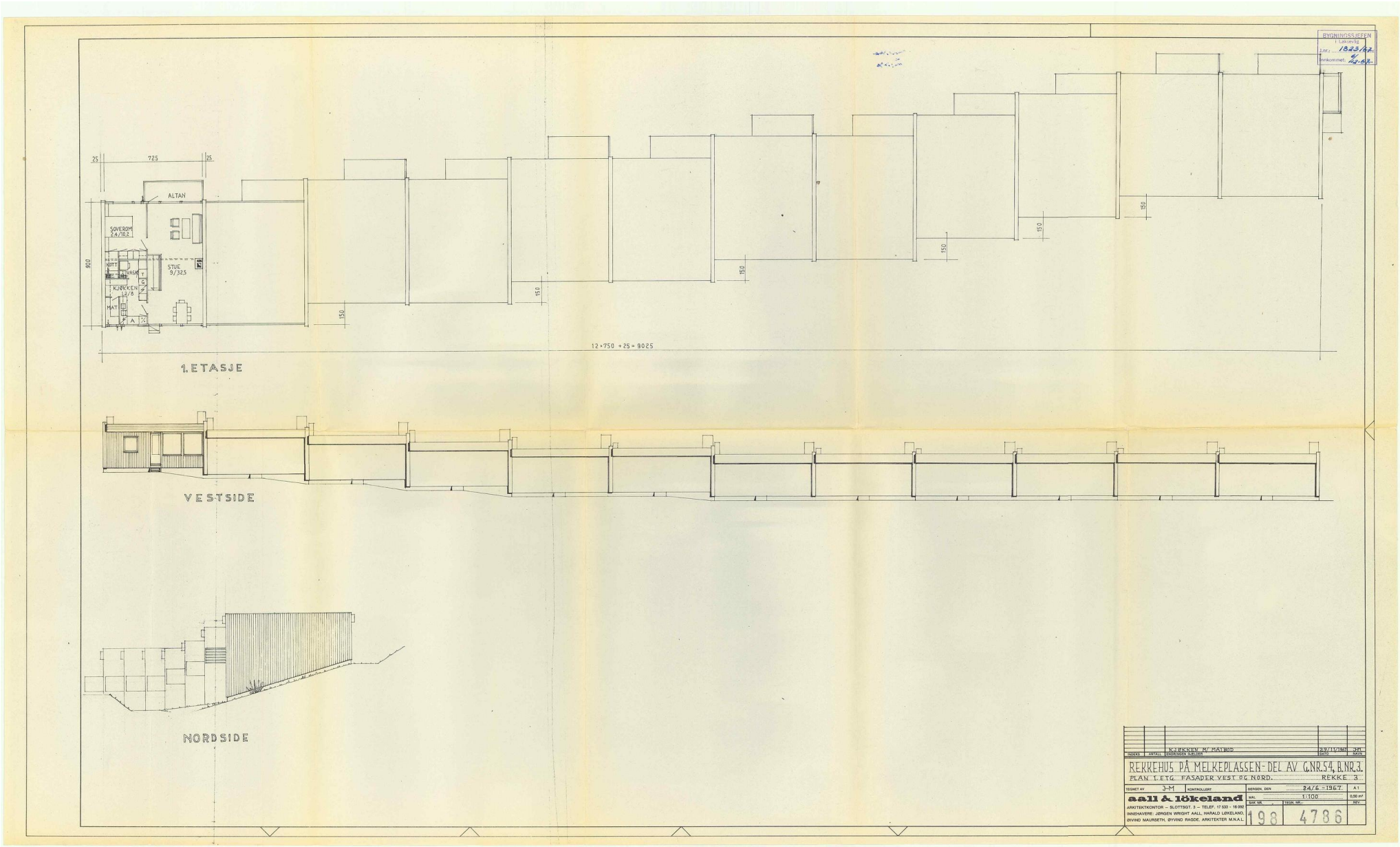
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03.12.2025

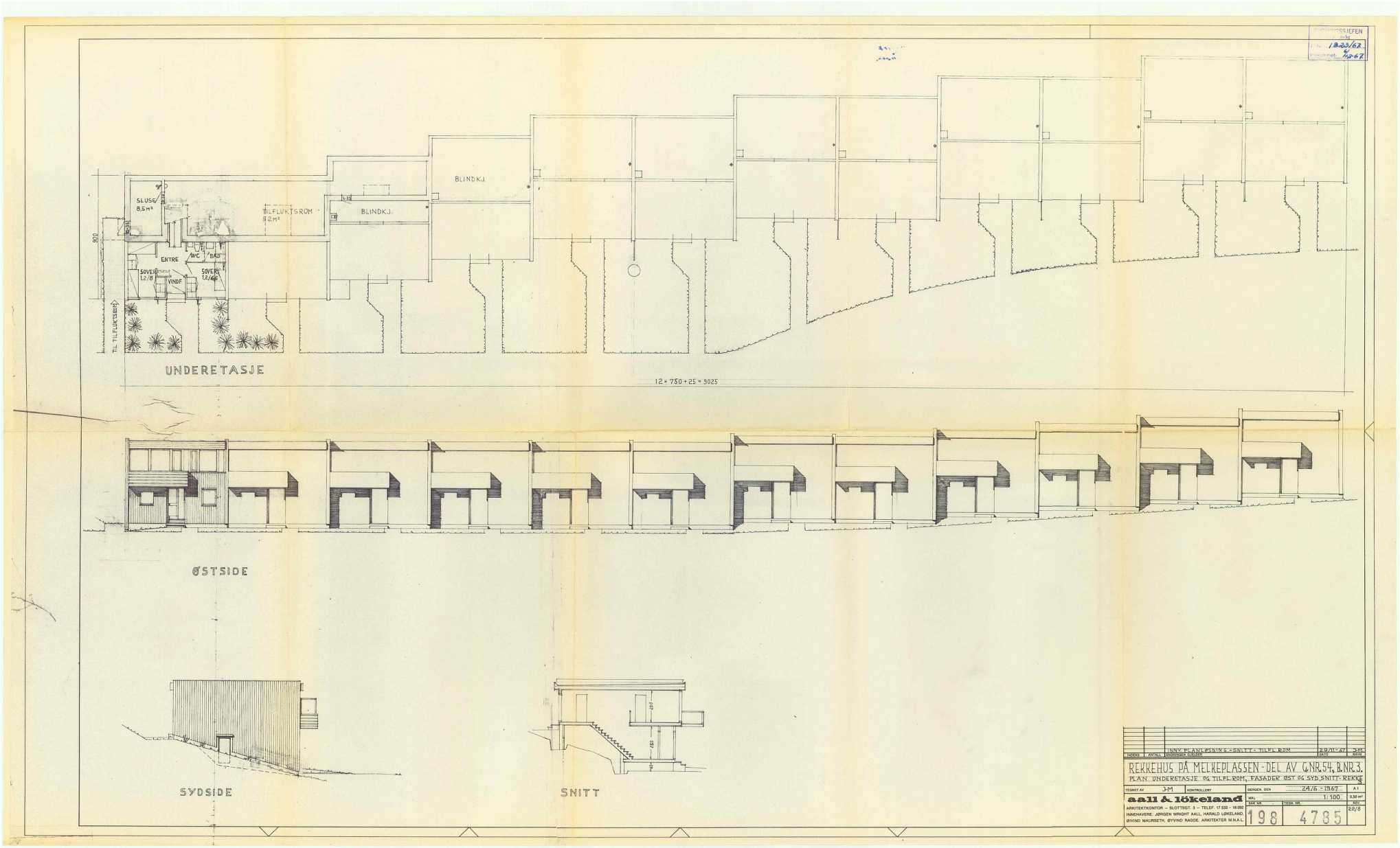
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/947/0/0
Adresse: Hamrehaugen 38, 5161 LAKSEVÅG

N

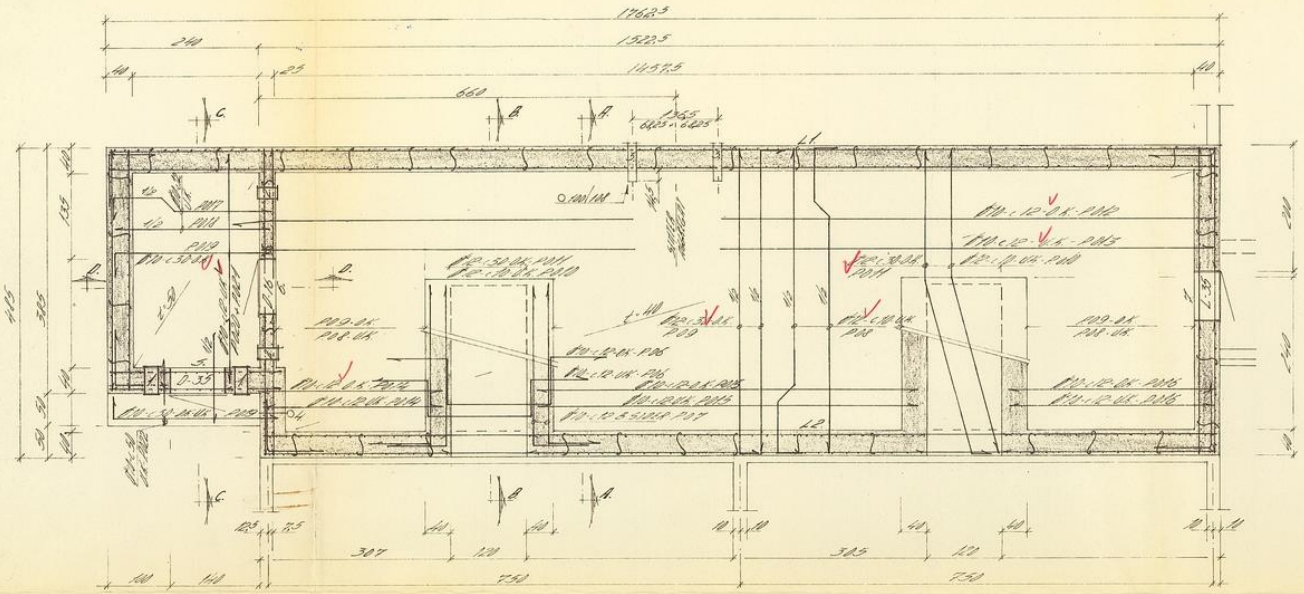


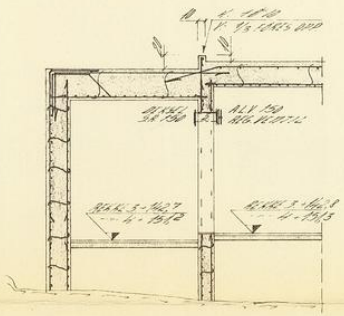
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

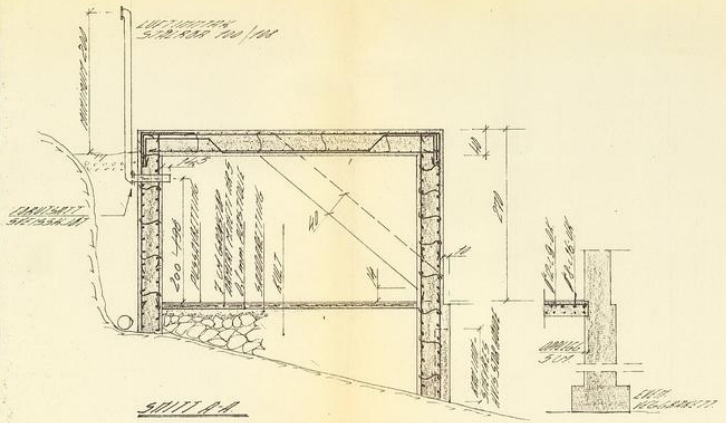

BYGNINGSSJEFEN
Lnr.: 1823/62.
Innkommet 4/4-62.
25
725
25
ALTAN
SOVEROM 2,4/10,2
KOFT
VASK
STUE 9/32,5
KJØKKEN 12/8
MAT
900
150
150
150
150
150
12 × 750 + 25 = 9025
1. ETASJE
VESTSIDE
NORDSIDE
KJØKKEN M/ MATBOD
29/11/1967
REKKEHUS PÅ MELKEPLASSEN - DEL AV G.NR.54, B.NR.3.
PLAN 1.ETG. FASADER VEST OG NORD. REKKE 3.
TEGNET AV J-M
KONTROLLERT
BERGEN, DEN 24/6.-1967
A1
MÅL 1:100
0,50 m²
aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR – SLOTTSGT. 3 – TELEF. 17 533 – 16 092
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,
ØYVIND NAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.
SAK NR. 198
TEGN. NR. 4786
REV.

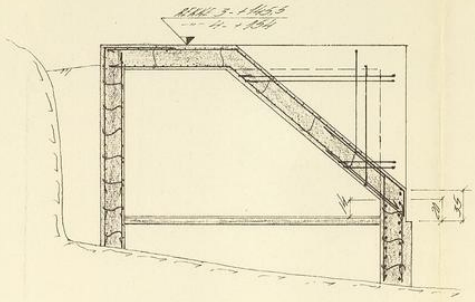

SLUSE 8,5 M²
TILFLUKTSROM 52 M²
BLINDKJ.
BLINDKJ.
ENTRE
WC
BAD
SOVEROM 12,8
VINDF
SOVEROM 12,66
TIL TILFLUKTSROM
900
UNDERETASJE
12 × 750 + 25 = 9025
ØSTSIDE
SYDSIDE
SNITT
REKKEHUS PÅ MELKEPLASSEN - DEL AV G.NR.54, B.NR.3.
PLAN UNDERETASJE OG TILFLUKTROM, FASADER ØST OG SYD, SNITT - REKKE
aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR – SLOTTSGT. 3 – TELEF. 17 533 - 16 092
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØYVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.
1:100
198
4785

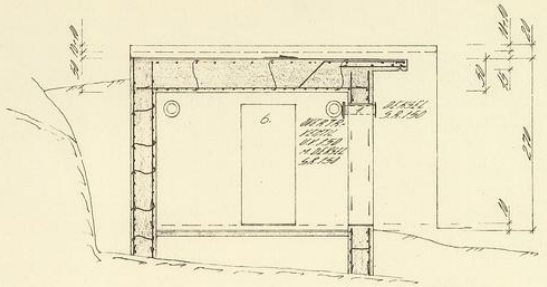
BYGNINGSSJEFEN
i Laksevåg
J.nr.: 402/69
Tenkekommune: 354-69











VEGGARMERING:

C-25 av L-40
HOVEDRETNING (A) Ø12 c 12 R02
KRYSSRET (B) Ø10 c 12 R03

ALLE HJØRNER SJEKKES MED HJEMMELLA Ø10 c 12

VEGGARMERINGEN SKAL HA 3 MANN. I HØYDEN I HØYDEN

SKJØTARMERING SKAL SKJE I 3 MANN. I HØYDEN R03

TILKNYTNING FOR STØTTE

MERKNADER I FORBINDELSE MED ARMERINGEN:

1. UNDERKANT RØR MIN 40 CM UNDER O.TERR
2. UNDERKANT RØR MIN 25 CM UNDER O.TERR
3. UNDERKANT RØR MIN 100/100 UNDER FROSTFRI DYBDE (FROSTSONE 30°-100°)
4. GRØFTET GJENFYLLING MED GRUSMATERIALE I FROSTSONE
5. RØR Ø 35 PLASTSKJØT
6. RØR Ø 16 " "
7. LUKE L 35 " "

RØR GJENNOMGANGSHULL:
SE ARKITEKTENES MERKNADER I FORBINDELSE

SNITT A-A

SNITT B-B

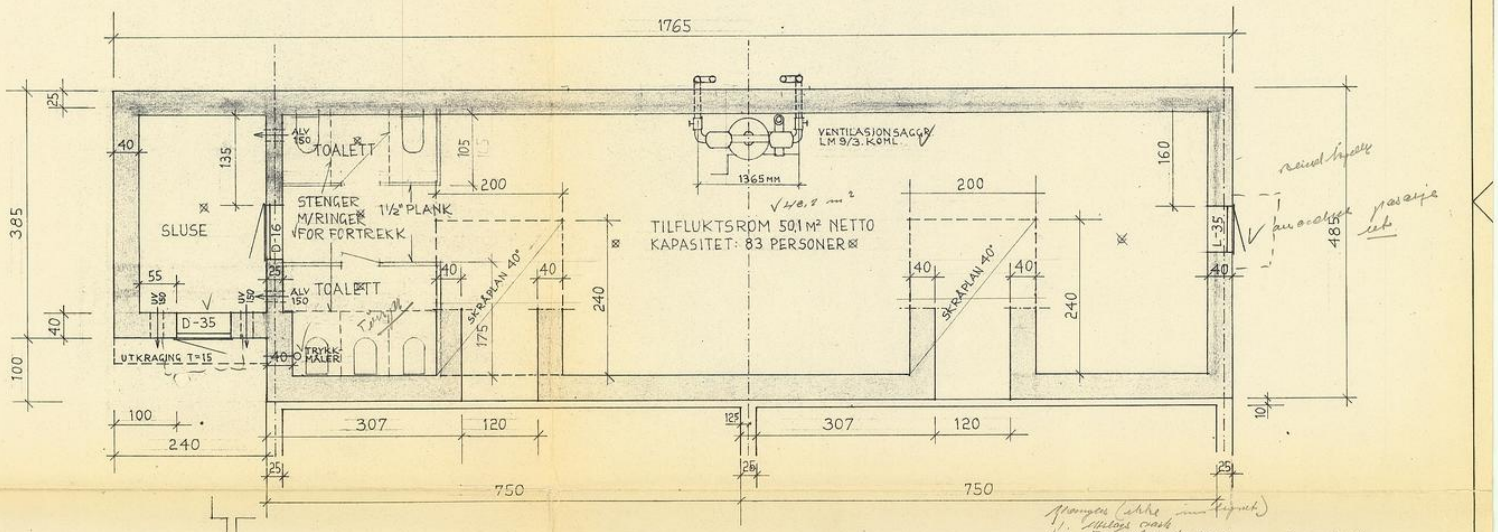
SNITT C-C

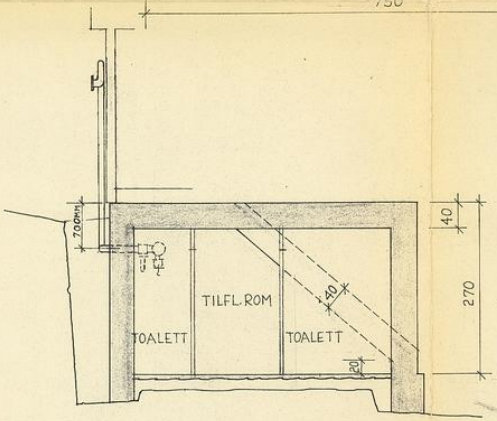
SNITT D-D

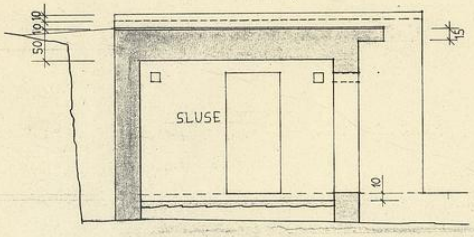
ALTERNATIV MED RØR UNDER GRUNNMURENS TYKKELSE

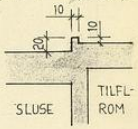
0 250 10 40 UTT. 40 0	UNDERGANGER OG RØRTILKNYTNINGER SKJÆRINGSPLAN MELLOM FORSKJELLIGE TILLUKKINGSRØR R2 OG 4 FORSKALING OG ARMERING	MÅLESTOKK 1:50	DATO 20.03.69
	VOGT KIELLAND A/S		159-00

BYGNINGSSJEFEN
i Laksevåg
J.nr.: 1547/68
Innkommet: 20/9-68









Sprengen (ukke inn i tegnet)
1. Utslag vask
2. Tegning skap for vann
3. Tabellverdier rundet fra tabell (ukke 8.66)
4. Statiske beregninger
5. Beskrivelse for materialspesifikasjon for V.V.S.
6. Utkragning ukke 3.3 ☐
7. Ved prosjektering av installasjoner måle ikke Forskriftene ukke 8.☐ for skråplanforskjæring mv.

3462

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
		BAKVEGG 40CM - VENTILASJON INNTEGNET ETTER THYRES	18/9-68	JM

REKKEHUS · MELKEPLASSEN

TILFLUKTSROM - PLANER, SNITT. I REKKE 3 OG 4

TEGNET AV	JM	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	24/5 1968
			MÅL	1:50
			SAK NR.	TEGN. NR.
			198	5288

A2
0,25 m²
REV.

aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5, - HOP - TELEF. 72 437
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.

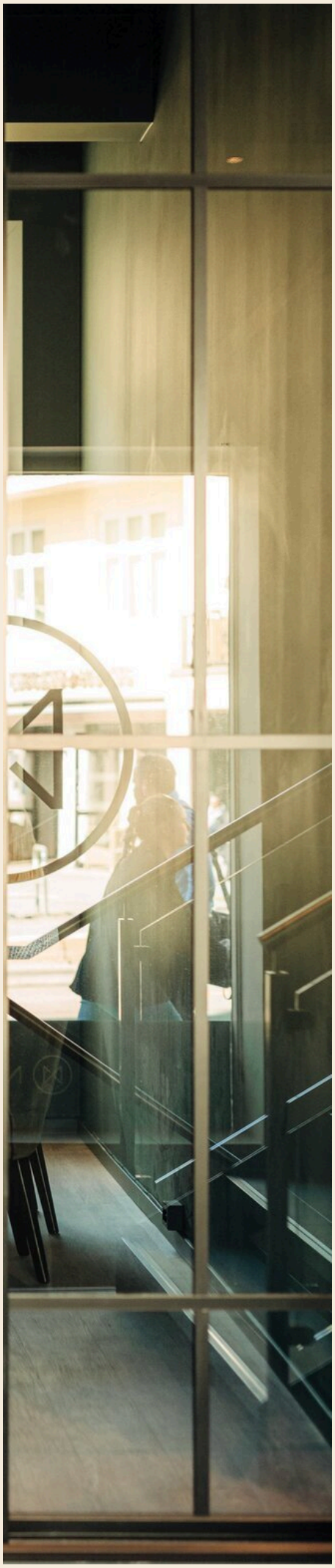
ERSTATNING FOR 5019

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0360/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hamrehaugen 38 5161 LAKSEVÅG
Matrikkel: Gnr 154, bnr 947 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Nirujan K Nathan
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544



Eirik Furholm-Haugen
Eiendomsmegler
Nordvik Bergen
e.haugen@nordvikbolig.no
451 81 780

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: