NORDVIK

Hegrenesveien 2

4 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hegrenesveien 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Vedlegg
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
112	Kontaktinfo
115	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.07.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv 5-roms selveierleilighet med balkong på 10 m². Gode utleiemuligheter. Kort vei til sentrum, matbutikk og buss.

Prisantydning	**4 550 000,-**
Omkostninger	**127 560,-**
Totalpris	**5 187 223,-**
Fellesgjeld	**509 663,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 334,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Innholdsrik 5-roms selveierleilighet med idyllisk og maritim beliggenhet i Nyhavn. Perfekt for studenter, familier eller til utleie. En kort buss/-sykkeltur til sentrum, og gangavstand til NHH, sjø, matbutikk, turområder og parker.

- Godt lysinnslipp, praktisk planløsning og gode rom
- Nytt gulv (2026) i kjøkken/stue
- Felles parkeringsareal på eiendommen
- Herlig balkong på 10 m²
- Fire romslige soverom
- Gode utleiemuligheter - bo selv og lei ut tre soverom
- To eksterne boder

- Kun 650 meter til NHH
- Next Treningssenter i samme bygg
- Nydelige, maritime omgivelser med kort vei til sjø og bademuligheter
- 3 min gange til Joker Nyhavn (søndagsåpen)
- Kort vei til nydelige turområder som Sandviksfjellet, Stoltzen, Fløyen mm.

Velkommen til visning! :-)

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.








CROQUIS D'UN CORPS












CROQUIS D'UN CORPS





































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/nordvikundersokelsen





Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0188/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hegrenesveien 2, 5042 BERGEN
Gnr 168, bnr 1067, snr 10 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Kristin Caroline Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
4 550 000,- (Prisantydning)
509 663,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 059 663,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
126 470,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
127 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
140 560,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 187 223,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 200 223,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entre/Gang, bad, 4 stk soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 2.7 kvm. Bod
Total BRA: 2.7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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 forskrif

Innhold
Leiligheten har en fin beliggenhet i 2 etasje og inneholder følgende:

- Stue/kjøkken, fire soverom, bad, gang.

Leiligheten disponerer to boder en i kjeller og en på loft. på ca 3 m² og ca 2,7 m².

Det er felles vaskeloft med to felles vaskemaskiner og en

felles tørketrommel.

Parkering
Sameiet disponerer 5 parkeringsplasser i fellesskap med fri parkering. Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer/utbedringer er gjort i leiligheten:

2026:
- Det er lagt ny laminat i stue/kjøkken og gulvlister. (Kilde: Fremlagt tilbud/faktura fra RsV Gruppen AS)
- Ny stikk-kontakt kjøkken montert. (Kilde: Eier).
- Vinduskarmer vasket for svertesopp samt tetningslister er utbedret (Kilde: Eier)
- Baderomsvifte rengjort og i drift / Dusj svertesopp og skitt fjernet. (Kilde: Eier)
- Bekk ved verandadør utbedret / Veranda løs murpuss fjernet, og malt over med murmaling (Kilde: Eier)
- Ny stikk-kontakt kjøkken montert / Inndekning rundt balkongdør er utbedret/ Alle vinduskarmer vasket for svertesopp/ Tetningslister festet i vinduer / Baderomsvifte rengjort / løs murpuss fjernet på balkonge, og malt over med murmaling. (Kilde: Eier)

2021:
- Montert lysarmatur over vask, omkobling belysning stue/kjøkken til 1 tenning med dimmer. Soverom omkobling downlights til tenning fra soverom, flyttet 1 downlights
soverom. (Kilde: Fremlagt samsvarserklæring fra Bergstrøm elektro)

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Unik Skiftet alle vann-og avløpsrør i bygget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Høsten 2021, Bergstrøm elektro Lagt om spotlight i stue/kjøkken/soverom. Montert lysarmatur kjøkken.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Unik, byttet vann og avløpsrør.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Omramming rundt vindu kjøkken/verandadør utbedret grunnet lekkasje.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsvurdering juli 2026.

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. Juni 2026.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Eiendommen har følgende byggemåte, jf. tilstandsrapport:

- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig malt fasade.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.
- Valmtak tekket med takstein

Sammendrag av avvik i tilstandsrapport:

Følgende byggningdeler har fått tilstandsgrad 3:
Balkong, terrasse, platting:
- Skade/manglende tekking med risiko for vanninntrenging og behov for utbedring av bygningsdelen

Følgende byggningdeler har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer og dører:
- Værslitte karmer

Kjøkken - Overflater og innredning:
- Fuktskade/svelging i benkeplate

Kjøkken - Trekk:
- Redusert effekt

Vannbåren varme:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Ventilasjon:
- Alder/type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.

Våtrom - Overflate vegg/himling:
- Svell dørblad med begynnende materialnedbrytning.

Våtrom - Overflate gulv:
- Svakt fall, vann blir stående på gulv etter bruk

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk:
- Svakt falforhold.: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør og mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer- TG-2 pga alder,: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Våtrom - Dokumentasjon:

- Manglende framlagt dokumentasjon

Om boligen

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kombiskap (kjøl/frys).
- Mikrobølgeovn.
- Oppvaskmaskin.

Selger opplyser at kjøleskap bør byttes det holder ikke riktig temperatur/mangler hyller i fryser. Kjøkkenvifte er defekt. Stekeovn fra høst 2024, med over-/undervarme fungerer ikke. Det er bestilt service for stekeovnen på selgers regning.

Videre opplyser selger at lysarmatur på bad er defekt, og må skiftes av ny eier.
De tre sengene som står igjen i leiligheten medfølger handelen. Sengene vil ikke bli fjernet og overtas av ny eier.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Varmekabler på bad og entré/gang. Radiator i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 334,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, renter og avdrag på fellesgjeld, kostnader til forretningsførsel og drift av sameiet, avsetning til vedlikehold og løpende vedlikeholdskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Lån kr 1 786,-
- Felleskostnader bolig kr 3 507,-
- Felleskostnader bolig/næring kr 1 041,-

Det gjøres oppmerksom på at kostnad for felles byggforsikring hittil har blitt fakturert utenom felleskostnadene, men at dette vil inkluderes i felleskostnadene fra desember 2026/januar 2027. Som følge av dette vil det månedlige beløpet for felleskostnader øke noe.

Varme til leilighetene faktureres akonto til boligseksjonene. Det foretas avregning for perioden juni til mai hvert år.

Kommunale avgifter
Kr 10 893,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 10 893,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og fellesbeholdere - antall kilo.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk, eventuelt tv og andre ønskede tjenester.

Eiendomsskatt
Kr 5 317,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 5 317,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 998 277,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 993 109,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Styreleder opplyser at sameiet skal gå over til fiberløsning (internett) fra Global Connect fra ca. 1. september.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hegrenesveien 2, orgnr. 986842624

Om sameiet
Sameiet består av 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper, men styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 509 663,-pr. 01.07.2026

Sameiet har en total fellesgjeld på kr 5 449 200,- fordelt på seksjonene, og lånevilkårene er:

DnB Bank ASA
Annuitetslån
Rentesats: 6,45%, flytende
Andel av saldo: kr 211 728,-
Innfrielsesdato: 28.02.2042

DnB Bank ASA
Annuitetslån
Rentesats: 6,45%, flytende
Andel av saldo: kr 297 935,-
Innfrielsesdato: 31.07.2045

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 1 085 132,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
- Iht. årsmøtevedtak er det pliktig dugnad i sameiet. Dersom seksjonseier ikke deltar, vil styret leie inn hjelp og seksjonseier vil da bli fakturert for det.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3890236

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 123 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for sameiet.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Hegrenesveien 2!

Leiligheten har en idyllisk maritim beliggenhet i Nyhavn - Sandviken. Her kan du nyte fredelige omgivelser i nærheten av sjøen. Like ved leiligheten er det flott opparbeidet promenade hvor man kan ta seg et forfriskende bad, og ikke minst kose deg på bryggekanten sammen med venner og familie. Bergen sentrum er innen gangavstand, og med bil er man midt i sentrum på kun få minutter. Der er det kort vei til at du trenger av fasiliteter og servicetilbud.

For den turglade finnes det utallige turmuligheter. Her kan nevneverdige Munkebotn, Permisjonsstien, Stoltzekleiven, Fjellveien og Eidsvågsfjellet nevnes. Dersom innendørs trening er å foretrekke, finner du NEXT Nyhavn i samme bygg, ellers er Lehmkulhallen med en

rekke innendørs treningsaktiviteter innen gangavstand fra leiligheten.

Fra leiligheten er det få minutters gange til buss og NHH. En kortere spasertur gjennom historiske Gamle Bergen plasserer deg på Sandviken Brygge med treningssenteret SATS, dagligvare, post og restaurant.

Badeplasser ved Biskopshavn, Elsero eller ved Helleneset er innen gangavstand og Gamle Bergen - perfekt om sommeren.

Studerer eller arbeider du ved NHH og er på utkikk etter en leilighet innen gåavstand, er denne perfekt for deg!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.09.1957. Denne gjelder betongbygning for industri og beboelse.

Det foreligger også ferdigattest for:
- Oljefyringsanlegg datert 25.09.1972.
- Bruksendring verksted datert 23.09.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Utvidet baderom

Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig. Følgende endringer er gjort:
- Opprinnelig kjøkken omgjort til soverom
- Opprinnelig spisestue omgjort til soverom
- Opprinnelig soverom omgjort til kjøkken
- Det er etablert et nytt soverom i stue

Kjøper overtar videre ansvar, risiko og eventuelle kostnader ved dette.

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 iht. reguleringsplan Bergenhus. Gnr 168 bnr 1063 mfl., Sandviken, Nyhavnsbukten, ikrafttrådt 21.05.2007, regulert til bolig/forretning/kontor.

Hensynssoner i reguleringsplaner på grunnen:
- 560 - Bevaring naturmiljø - berøringsgrad 34,5%
- 190 - Andre sikringssoner - berøringsgrad 6,7%

Reguleringsplaner under grunnen:
- Planid: 70640000 - Bergenhus. Gnr 168 bnr 1091 mfl., Hegreneset, ikrafttrådt 29.04.2025 - berøringsgrad 0,4%. Reguleringsformål: annen veggrunn, tekn. anl.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Nyhavn-Jægermyren - berøringsgrad 0,5%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 18200003 - Bergenhus. Gnr 168 bnr 2075 mfl., Nyhavnsveien. Saksnr.: 201714209. Det legges til rette for etablering av et nytt publikumsbygg tilknyttet Gamle Bergen museum, samt etablering av barnehager og parkering med noen justeringer sammenliknet med gjeldende plan. Endringen skal oppgradere snuareal/manøvreringsareal for busser som skal besøke Bymuseet og skal regulere inn ny tilkomst til barnehagetomten innenfor Bymuseet sin eiendom.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 168/2163 - Hegrenesveien - nybygg bolig. Saksnr.: 202611868. Kjøper må påregne at prosjektet vil medføre økt trafikk og støy.

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:

4601/168/1067/10:
Tinglyst 08.11.1941 - Dokumentnr: 7005 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 08.11.1941 - Dokumentnr: 7005 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Jægersminde S. 1. rode nr. 79.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 20.01.1970 - Dokumentnr: 360 - Erklæring/avtale

Avtale mellom kommunen og eier av d.e. vedr. arrondering av
eiendomsgrenser m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 02.03.1970 - Dokumentnr: 1577 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 23.04.1970 - Dokumentnr: 2913 - Erklæring/avtale
Bruksrett til tilfluktsrom
Rettighetshaver Pay og Brinck AS
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 27.11.1985 - Dokumentnr: 37737 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1070
Til: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152
Hegrenesveien 4A skal ha veirett over Hegrenesveien 2. Det skal kunne kjøres med trailer. Veiretten skal så langt det er mulig følge trasé for allerede prosjektert vei over eiendommen.

Tinglyst 06.12.1988 - Dokumentnr: 42413 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 09.11.1990 - Dokumentnr: 32947 - Erklæring/avtale
Rett for Bergen kommune til å ha liggende avløpsledn. over d.e. med rett til fremtidig tilsyn, vedl.h. m.v.best. A471
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 04.03.2019 - Dokumentnr: 260213 - Rett til utskilt tomt
Rettighetshaver: Nyhavn Eiendom AS
Org.nr: 988 030 856
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 04.07.1988 - Dokumentnr: 22726 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 1/2
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1684
Tilleggs-seksjonering
Eiendommen er oppdelt i 015 seksjoner

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Styreleder opplyser at sameiet nylig har inngått avtale om å få radiatormåler og vannmåler i hver leilighet fra september av ca. Eier vil da bli fakturert direkte for forbruk.

Styreleder opplyser at fasaden må utbedres på sikt. Sameiet har hentet inn en ekstern som ser på tilstanden på blokken. Det er pt. uvisst hva som må gjøres og hvilke kostnader det da er snakk om. Kjøper må påregne at dette vil medføre økning i fellesgjeld og felleskostnader.

Sameiet har i 2025 gjennomført en oppgradering av rørsystemet. Avløpsrørene er rørfornyet og vannløpsrør samt varmtvannsanlegg er modernisert med nye rørføringer og felles varmtvannsløsning.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Eiendommen overleveres slik den fremstår på visning. Det vil ikke bli vasket ut ytterligere før overtakelse.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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

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 25. juli 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Karethe Rye Torben, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90159916

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

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).

Hegrenesveien 2
5042 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1956
BRA:	72 m^2
BRA-i:	72 m^2
Rapportdato:	23.6.2026 (Gyldig til 23.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	9	1	2

Supertakst

GNR: 168 BNR: 1067 SNR: 10

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Hegrenesveien 2
5042 Bergen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-3 er satt på bakgrunn av registrert skade/manglende tekking med risiko for vanninntrenging og behov for utbedring av bygningsdelen. - Det er manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen: det registreres tegn til ene sluket er delvis tett. - Det er manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp - Tekkingen har ukjent alder som kan gi økt risiko for svikt

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- TG-2 pga værslitte karmer med behov for vedlikehold samt treghet i åpne/lukkemekanisme.
Kjøkken - Overflater og innredning	-TG-2 pga: fuktskade/svelging i benkeplate
Kjøkken - Trekk	- TG-2 pga avvik på avtrekk: redusert effekt
Vannbåren varme	- TG-2 pga alder. Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	TG-2 pga alder/type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- TG-2 pga svelging/fuktskader i dørblad.
Våtrom - Overflate gulv	- TG-2 pga svakt fallforhold, vann blir stående på gulv etter bruk
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- TG-2 pga svakt fallforhold.: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør -TG-2 pga mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer - TG-2 pga alder,: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Dokumentasjon	- TG-2 pga manglende framlagt dokumentasjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU er satt fordi varmtvannsbereder ikke er lokalisert eller tilgjengelig for inspeksjon, og tilstand kan derfor ikke vurderes
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU Pga muligens ikke utført direkte mot fuktutsatt området.

Lovlighet / HMS

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

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

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

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.6.2026	**23.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Kristin Caroline Nilsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hegrenesveien 2, 5042 Bergen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**168**	Bruksnr:	**1067**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1956** - Kilde: Eiendomsverdi

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig malt fasade.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Valmtak tekket med takstein

OVERFLATERT:

Gulv- Fliser på bad og entre. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater
Tak- Malt slett himling.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad og entre/gang. Radiator i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1956 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 forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Det er lagt ny laminat i stue/kjøkken og gulvlister. (Kilde: Fremlagt tilbud/faktura fra RsV Gruppen AS)	Ja
2021	Montert lysarmatur over vask, omkobling belysning stue/kjøkken til 1 tenning med dimmer. Soverom omkobling downlights til tenning fra soverom, flyttet 1 downlights soverom. (Kilde: Fremlagt samsvarserklæring fra Bergstrøm elektro)	Ja
2026	Ny stikk-kontakt kjøkken montert. (Kilde: Eier)	Nei
2026	Vinduskarmer vasket for svertesopp samt tetningslister er utbedret (Kilde: Eier) Utført etter befaring.	Nei
2026	Baderomsvifte rengjort og i drift / Dusj svertesopp og skitt fjernet. (Kilde: Eier) Utført etter befaring	Nei
2026	Bekk ved verandadør utbedret / Veranda løs murpuss fjernet, og malt over med murmaling (Kilde: Eier) utført etter befaring.	Nei
2026	Tiltak gjort etter befaringen: Ny stikk-kontakt kjøkken montert / Inndekning rundt balkongdør er utbedret/ Alle vinduskarmer vasket for svertesopp/ Tetningslister festet i vinduer / Baderomsvifte rengjort / løs murpuss fjernet på balkonge, og malt over med murmaling. (Kilde: Eier)	Nei
2026	Lagt ny laminat gulv i stue/kjøkken (Kilde: Eier)	Nei

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)
2. etasje	**72**	**72** Romfordeling: -Entre/Gang: 8,3 m² -Soverom: 5,9 m² -Bad: 4,4 m² -Soverom: 7,1 m² -Soverom: 11,7 m² -Stue/kjøkken: 23,4 m² -Soverom: 7,4 m² Takhøyde målt i stue. 2,47 m 3,4 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**10**
Totalt m²	**72**	**72**	**0**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

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

Leiligheten disponerer to boder en i kjeller og en på loft. på ca 3 m² og ca 2,7 m². Bodene var ikke tilgjengelig på befaringsdagen men hentet ut fra tidligere salgsoppgave.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-3



Skade/manglende tekking



Sluk er delvis begrenset/tettet



Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**

Balkongen er tekket med papp-/Sarnafilmembran.

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen? **Ja**

Observerte avvik:

- Det registreres tegn til ene sluket er delvis tett.

Beskrivelse:
Manglende tilgjengelighet til sluk kan medføre at tilstand og funksjon ikke kan kontrolleres eller vedlikeholdes, noe som øker risikoen for tilstopping, vannansamling og fuktskader.

Er det påvist skader i tekkingen? **Ja**

Observerte avvik:

- Lokale skader i tekkingen

Beskrivelse:
Det er registrert skade/manglende tekking i et mindre område av tekking. Noe som medfører svikt i tetthet og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Skader i tekkingen representerer et avvik fra normal tilstand.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk? **Nei**

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt? **Ja**

Membranens alder er ukjent, og gjenværende levetid kan derfor ikke vurderes nærmere ved visuell befaring

Oppsummering — **TG-3**

Tettesjiktet har en ukjent alder og kan ha usikker gjenværende levetid. Selv uten synlige skader må man regne med at tettesjiktet kan svikte, og at utskifting vil bli nødvendig.

Skader eller mangler i tekkingen kan føre til vanninntrenging i underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre fuktskader, nedbrytning av materialer og redusert levetid på konstruksjonen.

Eksponert tekking vil normalt være mer utsatt for slitasje og aldring enn tekking som er beskyttet av overdekning. Skader eller slitasje kan føre til redusert tetthet og økt risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjoner. Manglende kjennskap til tekkingens alder medfører også usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

TG-3 er satt på bakgrunn av registrert skade/manglende tekking med risiko for vanninntrenging og behov for utbedring av bygningsdelen.

Lokale vannsamlinger. Tekking er ikke overdekket

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skadet område bør utbedres snarest for å gjenopprette en tett og funksjonell tekking. Det anbefales samtidig å kontrollere øvrige deler av membranen for å avdekke eventuelle ytterligere skader eller svakheter.

Ved fremtidig rehabilitering kan det vurderes å etablere egnet overdekning eller annen beskyttelse av tekkingen for å redusere slitasje og forlenge levetiden.

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

Se øvirge: Fuktskade i laminatgulv for mer info.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

Lokal utbedring av tekking rundt skade/manglende tekking bør utføres for å sikre at tettesjikt forblir tett.
En forsiktig kostnadsberegning anslår utbedringen til ca. 20 000–100 000 kr. Det anbefales å konsultere fagfolk med erfaring innen slike utbedringer for å finne den beste løsningen. Avhengig av valgt metode kan kostnadene bli høyere enn estimert.

6.2 Vinduer og dører — TG-2



Slitasje på utvendige karmer

Beskrivelse

Entre dør med B-30 (Brann klasse)
Vinduer med 2-lags isolerglass
Balkong dør med 2-lags isolerglass

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

Vindu skiftet i perioden 2014-2016 (Kilde: Dato stempel i glasset)

Det er ukjent når resterende vinduer er skiftet (Eldre vinduer)

Er det påvist punkterte glass? **Nei**

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

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

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

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

Flere vinduer er av eldre dato med usikker framtidig funksjon og levetid.

Oppsummering **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

TG-2 pga slitasje på utvendig vinduer.
Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.

Det ble registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. Flere vinduer tar i karm og har behov for justering. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.

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

6.3 Kjøkken — TG-2





Beskrivelse

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

Observerte avvik:
- Fuktskade/svelging i benkeplate

Beskrivelse:
Forholdet vurderes å gi redusert levetid og økt risiko for videre skadeutvikling som følge av fuktpåvirkning i benkeplaten.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. .

TG-2 pga: fuktskade/svelging i benkeplate

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde/slitte deler av innredningen

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger etter behov.

Type avtrekk **Mekanisk**

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

Observerte avvik:
- Redusert effekt



Skade ved oppvaskemaskin



Svelging i underside benkeplate

Oppsummering avtrekk	TG-2

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Utilstrekkelig avtrekk kan medføre at fukt og matos ikke fjernes effektivt, noe som kan gi luktproblemer og økt fuktbelastning på overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
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?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**

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

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

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

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2009 (Kilde: Eier)

Avløpsrør i hele boligen er rørfornyet / om ikke rørfornyet pga garanti er de skiftet (Kilde: mail Korrespondanse)

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

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

6.6 Vannledninger — TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2009 (Kilde: Tidligere tilstandsrapport)

Vannrør i hele boligen er oppgradert i 2026 (Se Info om utbedringer av vann og avløp) (Kilde: mail Korrespondanse

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap plassert på bad.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ikke avdekket lekkasjer

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

6.7 Elektrisk



Sikringskap plasser i felles areal

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra ukjent årstall. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i Felles gang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på resterende arbeid.

Arbeid med fremlagt samsvarserklæring:
Montert lysarmatur over vask, omkobling belysning stue/kjøkken til 1 tenning med dimmer. Soverom omkobling downlights til tenning fra soverom, flyttet 1 downlights soverom. (Kilde: Fremlagt samsvarserklæring fra Bergstrøm elektro)

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ikke kontrollerbart**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har automatsikringer i sikringsskap plassert i fellesareal.

Det er fremlagt samsvarserklæring på enkelte arbeider utført etter 01.01.1999, men det mangler samsvarserklæring på resterende arbeid, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra det lokale el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om deler av anleggets utførelse og standard. Det anbefales å innhente samsvarserklæring på utført arbeid samt å få gjennomført en el-kontroll av anlegget.

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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Det er montert to stk radiator i stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Ukjent**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Pga vannbåren varmesystemets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev utskiftninger v/behov.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på v/behov anlegget.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU

Det er ikke registrert egen varmtvannsbereder i leiligheten ved befaring. Varmtvannsforsyningen antas å være tilknyttet felles anlegg eller varmtvannsbereder plassert utenfor leiligheten, men dette har ikke vært mulig å verifisere under befaringen. Berederens plassering, alder, kapasitet og tekniske tilstand er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å avklare hvordan varmtvannsforsyningen er løst, herunder lokalisering av eventuell varmtvannsbereder som betjener leiligheten. Dersom leiligheten har egen bereder, bør denne inspiseres og alder samt tilstand dokumenteres.

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

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

Bad med fuktstyrt avtrekksvifte. Systemet øker ventilasjonen automatisk ved forhøyet luftfuktighet. Løsningen bidrar til å redusere fuktbelastning og forbedre luftutskifting ved behov.

Kjøkken har begrenset avtrekk.

Oppsummering	TG-2

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

TG-2 pga alder/type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom leiligheten en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for
å øke kvaliteten på innemiljøet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette

6.11 Våtrom — TG-2



Fuktopptrekk i dørblad



Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, benkeskap med servant, Innebygd sisterne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilasjon samt tilluft under dør for optimal ventilering.

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

Badet er sist oppgradert i 2009 (Kilde: Tidligere salgsoppgave)

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Svelging/fuktskader i dørblad.

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

Det registreres svelging/fuktsakder i dørblad.

Fuktskader og svelling i dørbladet kan føre til videre nedbrytning av overflater og materialer. Over tid kan dette medføre redusert funksjon, deformasjoner og behov for utskifting av dørbladet dersom fuktpåvirkningen vedvarer

TG-2 pga svelging/fuktskader i dørblad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Skadet dørblad bør overvåkes og vurderes reparert eller skiftet ut dersom funksjon eller utseende påvirkes i vesentlig grad.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

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

Observerte avvik:
- Vann blir stående på gulv etter bruk

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

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det er registrert ujevne fallforhold på gulvet i dusjsonen. Dette medfører risiko for at vann samler seg i lokale søkk eller lavpunkter, fremfor å ledes direkte til sluket. Vann som blir stående eller renner feil vei øker belastningen på tettesjiktet og gir risiko for at vann brer seg utover gulvet og inn i tilstøtende konstruksjon.

7mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 5mm fall fra dør til start av dusjs sone.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvarealer utenfor dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann. Ved vannlekkasje kan dette redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

TG-2 pga svakt fallforhold, vann blir stående på gulv etter bruk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Rørgjennomføring til opplegg for vaskemaskin er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.

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

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

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er registrert avvik ved at høydeforskjellen på vanntett sjikt fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er mindre enn kravet på minimum 25 mm

7mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 5mm fall fra dør til start av dusjs sone. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG-2)

Rørgjennomføring til opplegg for vaskemaskin ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjett. Membran (TG-2)

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

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Lokalt utbedring rundt rørgjennomføring til opplegg for vaskemaskin anbefales.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

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

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet ventileres med mekanisk avtrekk. Det ble ikke påvist avvik ved funksjonstest med papirark eller røykampulle, og avtrekket vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.

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

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Det er usikkert om hulltaking fra tilstøtende rom er direkte i dusjsonen, muligens i mellom dusjsone og servant.

Undersøkelsen kan derfor gi begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

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

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt 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. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

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

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom. Undersøkelsen er muligens ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig. Det er samtidig utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen muligens ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Fuktskade i laminatgulv.

Beskrivelse

Etter befaringen er det opplyst at laminatgulvet i stue/kjøkken er demontert for kontroll og uttørking av konstruksjonen. Videre er utvendig inndekking ved vinduer og balkongdør utbedret, da dette er opplyst å være antatt årsak til vanninntrengningen. Etter gjennomført uttørking er det lagt nytt laminatgulv, og det er opplyst at det ikke er registrert nye tegn til vanninntrenging etter utbedringene.

Opplysningene er basert på informasjon fra eier og er ikke kontrollert av takstmann.

6.13 Info om utbedringer av vann og avløp.

Beskrivelse

Kilde: Informasjon er hentet fra mail korrespondanse med eier og styret.

Partene er enige om at det skal gjennomføres rehabilitering av eiendommens avløpsrør iht løsning presentert av Rørhab as slik:

AVLØPSRØR:

A) Rørfornying av alle avløpsrør fra boligseksjonene. Næringsseksjonen samt fellesareal inkl. gamle føringer for taknedløp (som ikke allerede er utbedret) så langt det lar seg gjøre.
B) Rør som ikke kan fornyet iht. punktet over, eller som rørhab as ikke kan gi garanti for, skal skiftet med nye rør.
C) Rehabilitering av sluker enten ved slukinnsats som gir en ny sluk i sluken eller vis dette ikke kan gjøres - rehabilitering av sluken med epoxy.

VANNRØR OG VARMTVANN:

Det legges opp nye rørføringer for vannforsyning til leiligheten til boligsameierne iht følgende prinsipper.
A) Nye rør med nødvendig isolering legges og plasseres på rimligste måte/plassering til boligseksjonene og næringsseksjonen. F.eks. ved rørføringer via trappeoppganger.
B)Nye vannrør føres inn i boligseksjonene, kjeller og loft og det legges nye rør til bad. Kjøkken og opplegg til vaskemaskin for de boligseksjonene som har dette, samt på loft. Det skal benyttes kromrør (ikke rør-i-rør) og boligsameierne aksepterer utenpåliggende kromrør på bad, slk at badene ikke trenger å saneres og gjenoppbygges, opplegg til vaskemaskin for de som ikke har dette i dag skal kunne bestille som tilvalg.
C) Eksisterende vannrør i leiligheten plugges eller fjernes. Gamle rør som ikke fjernes skal tørrlegges og tettes (Branntettes)
D) Det etableres et nytt felles varmtvannanlegg for boligsameierne felles varmtvannsberder i kjeller , med tilstrekkelig kapasitet. Varmtvannsbereder legges til og i leilighetene som beskrevet over. Eksisterende varmtvannsforsyninger i leilighetene herunder varmtvannsberedere fjerneres.
E) det monteres lekkasjestedet og stoppekrana på hensiktsmessige punkter (i og utenfor den enkelte seksjon.
F) den enkelte boligsameier har rett til å kreve, som tilvalg, at bad rehabiliteres til nytt bad og/eller at det legges rør i rør innad i leiligheten. Tilvalgskostnaden skal utføres differansen mellom kostnaden til tiltak beskrevet over og kostnaden ved tilvalget.
G) Nye rørføringer for kaldt og varmtvann skal legges til kjeller og vaskeloft.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Rom under terreng**
- **Takkonstruksjon og loft**
- **Varmesentral**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

KRISTIN CAROLINE NILSEN	9578-5990-4-2646178	2026-07-13 09:36:07

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
13. juli 2026

Oppdragsnummer
19-0188/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegrenesveien 2, 5042 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Kristin Caroline Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3890236
Forsikret i: Tryg

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: Unik Skiftet alle vann-og avløpsrør i bygget

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

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2021, Bergstrøm elektro Lagt om spotlight i stue/kjøkken/soverom. Montert lysarmatur kjøkken

---

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: Unik, byttet vann og avløpsrør.

---

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.?

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Nei

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)

Nei

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

Ja

Beskriv: Omramming rundt vindu kjøkken/verandadør utbedret grunnet lekkasje

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

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

Nei

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.

Nei

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?

Nei

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: Tilstandsvurdering juli 2926

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? Juni 2026

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

Nei

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

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: 19-0188/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
KRISTIN CAROLINE NILSEN	**2026-07-13**

Identifikasjon

KRISTIN CAROLINE NILSEN

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

Vedtekter

for

Sameiet Hegrenesveien 2

Org. nr. 986 842 624

(vedtatt på ekstraordinært årsmøte 06.12.2018)

1. NAVN

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hegrenesveien 2. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.07.1985, med dokumentnummer 20104. Sameiet ble senere reseksjonert ved reseksjonæringsbegjæring tinglyst 04.07.1988 med dokumentnummer 22726.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet.

1.2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 168, bnr. 1067 i Bergen kommune.

Boligseksjonene omfatter en særskilt angitt bolig og en ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i henhold til sameiebrøk fastsatt i tinglyst reseksjoneringsbegjæring.

Næringsseksjonen omfatter et særskilt angitt innendørs næringsareal og en ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i henhold til sameiebrøk fastsatt i tinglyst reseksjoneringsbegjæring.

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

2. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier rår som en eier over sin egen seksjon og har full rettslig råderett over denne, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre annet følger av lov eller disse vedtektene. Næringsseksjonen bestemmer selv sine åpningstider innenfor de rammer som tillates av relevant offentlig myndighet, dog slik at det være nattero fra klokken 23:00 til 07:00 hver dag. I denne perioden skal det ikke skal foregå virksomhet/aktivitet som skaper hørbar støy for en eller flere boligseksjoner.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet i henhold til avtale mellom sameiet og forretningsføreren.

3. BRUKEN AV FELLESAREALENE OG DEN ENKELTE BRUKSENHET

3.1 Bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(4) Det kan ikke fattes vedtak som begrenser sameiernes lovlige bruk av seksjonene. Det kan heller ikke fattes vedtak som for eksempel begrenser åpningstider for den forretningsdrift som drives i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser med mer, så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer for den aktuelle virksomhet som drives i seksjonene og med tiden og forholdene.

(5) Den som til enhver tid er hjemmelshaver til gnr. 168, bnr. 1067, snr. 15 i Bergen kommune (næringsseksjonen), har enerett til å bruke deler av fellesarealet, angitt på vedlagt kart, i inntil tretti – 30 – år regnet fra vedtakelse av vedtektene – [06.12.2018]. Det innebærer at disse deler av fellesarealet disponeres eksklusivt av næringsseksjonen (snr. 1) på samme måte som om arealet skulle ha tilhørt bruksenheten. Retten gjelder først fra det tidspunkt næringsseksjonen dokumenterer at det økonomiske oppgjøret for arealet er innbetalt.

3.2 Skilting

Næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leietakers virksomhet på fasade knyttet til næringsseksjonen. Næringsseksjonen er selv ansvarlig for å innhente eventuelt samtykke fra offentlig myndighet, dersom dette er påkrevet.

3.3 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet, dog slik at næringsseksjonens rett etter pkt. 2 første ledd ikke innskrenkes.

Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

4. VEDLIKEHOLD

4.1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører til bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal innenfor egen seksjon sørge for og bekoste alt vedlikehold herunder, men ikke begrenset til vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, gulvvarme, inventar, utstyr inklusive toalett, servanter/vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, gulvvarme, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Vedlikehold av tekniske anlegg og bygningsmessige konstruksjoner som kun betjener næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonen.

(4) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Vedlikeholdsplikten omfatter også gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

(5) Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

(6) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(7) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiets styre.

(8) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(9) Den som til enhver tid er hjemmelshaver til gnr. 168, bnr. 1067, snr. 1 i Bergen kommune (næringsseksjonen), har plikt til å utføre og bekoste vedlikehold av det areal som de har enerett til i hele den perioden hvor de disponerer arealet eksklusivt, jf. vedtektenes pkt. 3.1 (5).

4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på den enkelte sameier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet holde ved like. Dette gjelder likevel ikke ventilasjonsanlegg i næringsseksjonene, se pkt. 4-1.

(3) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten (seksjonen) dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer på seksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt på seksjonene omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av gulvvarme.

(5) Sameieren skal gi adgang til bruksenheten (seksjonen) slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av bruksenheten.

(6) Styret beslutter når det skal iverksettes nødvendig vedlikehold av fellesarealer og felles anlegg. Dersom næringsseksjonen eller et flertall av boligsameierne er uenige i styrets beslutning om vedlikehold, kan den part som er uenig kreve at styret skal engasjere en ekstern og uavhengig bygningskyndig til å vurdere om vedlikeholdet er nødvendig for at fellesarealene eller felles anlegg skal anses å være forsvarlig vedlikeholdt. Styret og den uenige part plikter å rette seg etter den bygningskyndiges anbefaling. Honorar til den bygningskyndige betales av sameiet.

(7) Styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan som skal revideres årlig. Dersom næringsseksjonen eller et flertall av boligsameierne er uenige i hvilke vedlikeholdstiltak som inntas i planen, kan den part som er uenig kreve at styret skal engasjere en ekstern og uavhengig bygningskyndig til å vurdere om vedlikeholdet er nødvendig for at fellesarealene eller felles anlegg skal anses å være forsvarlig vedlikeholdt. Styret og den uenige part plikter å rette seg etter den bygningskyndiges anbefaling. Honorar til den bygningskyndige betales av sameiet.

(8) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(9) Den som til enhver tid er hjemmelshaver til gnr. 168, bnr. 1067, snr. 15 i Bergen kommune (næringsseksjonen), har plikt til å utføre og bekoste vedlikehold av det areal som de har enerett til i hele den perioden hvor de disponerer arealet eksklusivt, jf. vedtektenes pkt. 3.1 (5).

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (seksjon), skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtekter, jf. pkt. 5.5, eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5.2 Budsjett

Det skal fastsettes et årlig budsjett som hensyntar alle forventede fellesinntekter og felleskostnader påfølgende år. Budsjettet skal fastsettes med utgangspunkt i vedlikeholdsplanen.

5.3 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis til dekning av sin andel av felleskostnadene hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller av sameierne på sameiermøtet. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

5.4 Endring av akontobeløp

Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

5.5 Særskilt fordeling

Følgende kostnader skal alene belastes boligseksjonene:

- Løpende vask og drift samt vedlikehold av alle ganger, trapperom mv. som utelukkende betjener boligseksjonene
- Renovasjon, vann og avløpsavgifter knyttet til boligseksjonene

- Oljefyr med tilhørende anlegg som kun betjener boligseksjonene. Likeledes skal kostnader til eventuell utskifting av oljefyr med tilhørende anlegg dekkes av boligseksjonene
- Kostnader til porttelefonanlegg med monitor dersom dette kun betjener boligene
- Kabel-tv som kun betjener boligseksjonene
- Ytterdører som kun benyttes av boligseksjonene

Følgende kostnader skal alene belastes næringsseksjonen:

- Løpende vask, vedlikehold av trapperom, ganger mv. som utelukkende betjener næringsseksjonen
- Renovasjon, vann og avløpsavgifter knyttet til næringsseksjonen
- Kostnader til porttelefonanlegg med monitor som kun betjener næringsseksjonen
- Ytterdører og kjøreporter som kun benyttes av næringsseksjonen

5.6 Særlig om ventilasjon
Det er ikke bygget felles ventilasjonsanlegg for seksjonene. Hver seksjon dekker således drift og vedlikehold av egen ventilasjon.

5.7 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5.8 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

6.1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Tre måneders forsinket betaling av felleskostnader (akonto eller etter faktiske kostnader) skal i alle tilfeller anses som vesentlig mislighold.

6.2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7.1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to medlemmer. Videre velges varamedlemmer etter sameiermøtets nærmere beslutning. Eier av næringsseksjonen skal ha rett til å velge ett styremedlem med personlig varamedlem. De resterende

medlemmer av styret samt varamedlem velges av sameiermøtet med simpelt flertall regnet etter sameiebrøk. Styrets leder velges av sameiermøtet ved særskilt valg. Næringsseksjonen skal også ha rett til å avgi stemme ved valg av styrets øvrige medlemmer og varamedlem samt ved valg av styrets leder.

(2) I forbindelse med valg av styremedlemmer fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid for styreleder og de andre medlemmene, er tjenestetiden for vedkommende to år og for varamedlemmer ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

7.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7.4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

8. SAMEIERMØTET

8.1 Myndighet og stemmerett

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

I sameier opprettet før 1. januar 1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

8.2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkalling til sameiermøte kan

skje elektronisk. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å melde fra til styret om endring av e-postadresse. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- velge styremedlemmer og
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 35 tredje ledd.

8.5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av møtelederen samt minst en annen sameier som er til stede, og som velges av sameiermøtet.

8.6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har eiere av samtlige seksjoner stemmerett.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig, som må legge frem skriftlig fullmakt. Fullmakt per e-post regnes som skriftlig fullmakt. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

8.7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall regnet etter sameiebrøk.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet regnet etter sameierbrøk for vedtak om vedtektsendring.

(5) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet regnet etter sameierbrøk for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål og
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 10 prosent av de årlige fellesutgiftene.

(6) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(7) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
- endring av vedtektenes punkt 7.1 (næringsseksjonens rett til styreplass)

9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9.1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9.2 Mindretallsvern

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

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP OG REVISOR

10.1 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

10.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, som velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. KOMMUNIKASJON

I de tilfeller det i disse vedtekter er bestemt at det skal sendes skriftlig varsel, kan slikt varsel også sendes pr. e-post når mottakers e-postadresse er kjent.

12. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting og montering av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, paraboler, ventilasjonsanlegg, varmepumper, radiatorer, skilt, lyker etc., endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., samt ethvert tiltak som innebærer endring og/eller penetrering av fellesareal (f.eks. yttervegger), kan ikke skje uten etter forutgående godkjenning av styret.

Tiltak som nevnt i pkt. 12 første ledd, tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og/eller eierseksjonsloven krever styrets eller sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding/søknad kan sendes.

Styret kan ikke nekte godkjenning/samtykke etter dette pkt. 12 uten at det foreligger saklig grunn for dette.

For bygningsmessige tiltak som er forbundet med ordinær drift, vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler i næringsseksjonen, skal utgangspunktet være at samtykke skal gis, med mindre det foreligger spesielle omstendigheter som tilsier at samtykke ikke bør gis.

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

14. TVISTER

Eventuelle tvister ifm. sameieforholdet er underlagt norsk rett, og eventuelle tvister skal løses ved ordinære norske domstoler ved eiendommens verneting.

***

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I SAMEIET HEGRENESVEIEN 2

Tidspunkt: onsdag 4. juni 2025 kl. 1730

Sted: Vikinghallen, Øvre Dreggsallmenningen 7

DAGSORDEN

1. **Konstituering**

   1.1. Godkjenning av innkalling

   1.2. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

   1.3. Valg av møteleder

   1.4. Valg av referent/protokollfører

   1.5. Valg av protokollunderskriver

   1.6. Godkjenning av dagsorden

2. **Notat fra styret**

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Styrets notat er vedlagt innkallingen og eventuelle spørsmål/kommentarer til notatet kan tas opp under møtet.

3. **Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2024**

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2024.

4. **Godtgjørelse / honorar til styret**

   4.1. Styrehonorar for styreperioden 2024/2025

   Styrehonorar vedtas på årsmøte etterskuddsvis. Årsmøtet skal vedta styrehonorar for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til og med ordinært årsmøte 2025. Styret foreslår kr. 27 350. Beløpet utgjør en 6% økning fra foregående periode.

   Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2024/2025 settes til kr 27 350. Honoraret fordeles internt av styret. Tidspunkt for utbetaling besluttes av styret i samråd med forretningsfører.

5. **Valg av styre**

   5.1 Styrets sammensetning

   Styret har følgende sammensetning:

Styreleder – Marte Mo – ikke på valg – valgt som styreleder for perioden 2024-2026.

Styremedlem – Hasti Ayad, styremedlem som representerer næringsseksjonen. Etter vedtektene til sameiet har eier av næringsseksjonen selv rett til å velge ett styremedlem.

Styremedlem – Martin Eriksen – på valg – stiller til gjenvalg som styremedlem for perioden 2025-2026.

Varamedlem – Harald Kjensli – på valg – stiller til gjenvalg for perioden 2025-2026

5.2 Valg av styremedlem

Forslag til vedtak: Martin Eriksen velges for perioden 2025-2026.

5.3 Valg av varamedlem

Forslag til vedtak: Harald Kjensli velges for perioden 2025-2026.

6. Refinansiering av lån for boligseksjonseierne

Det vises til finansieringstilbud fra DNB som er vedlagt innkallingen. DNB har gitt tilsagn om finansiering av et beløp som dekker refinansiering av sameiets eksisterende lån og en opplåning på kr. 3 394 000 til dekning av boligdelens andel av kostnadene til utbedring av nødvendig vedlikehold som beskrevet i «Avtale om vedlikehold av rør med tilhørende arbeider Sameiet Hegrenesveien 2», inngått i april 2024.

Lånetilbudet innebærer ikke en fullfinansiering av avtalen med næringsseksjonen og vedlikeholdet som skal gjøres iht. denne, men det resterende beløpet på kr. 567 861 kan dekkes inn av boligdelens vedlikeholdsfond som pt. er på kr. 835 000.

Opptak av lån som tilbudt, vil innebære mindre risiko for ekstraordinære innbetalinger ved fremtidige vedlikeholdsbehov og dermed skape en mer forutsigbar økonomisk situasjon for boligsameierne. I tillegg har DNB tilbudt å redusere renten fra dagens 7,8% til 6,95%, noe som gjør finansieringen mindre kostbar.

Forslag til vedtak: Seksjon 2-14 i Sameiet Hegrenesveien 2 refinansierer nåværende lån og opptar nytt lån med kr. 5.580 000 hos DNB. Lånet løper som annuitetslån med løpetid på 20 år. Lånets formål er finansiering av vedlikehold av rør og tak med tilhørende arbeider.

7. Valg av leverandør og løsning for rørfornying

Her står valget mellom to alternativer. Unik VVS AS har det billigste tilbudet på hovedkontrakten (Minimumsløsningen som næringsseksjonen skal dekke halvparten av). Sans Bygg AS har gitt den beste prisen på alternativet med å totalrenovere alle bad hvor de er vesentlig rimeligere enn de andre tilbyderne. Denne løsningen innebærer imidlertid en merkostnad totalt for boligdelen på kr. 2 864 950, som vil tilsvare ca. 200 000 per seksjon avhengig av eierbrøk. Det er fordeler og ulemper med begge løsningene og styret har valgt å ikke komme med noen klar anbefaling til årsmøtet på forhånd. Det vises til vedlagt notat om forskjellen på de to ulike løsningene og innstilling av entreprenør fra prosjektleder hos BOB.

8. Installering av varmepumpe i boligdelen

Styret ønsker å gå over til varmepumpeteknologi i stedet for sentralvarme med oljefyr. Kostnadene ved en slik overgang vil være tjent inn på rundt 6-8 år, men må eventuelt dekkes av boligseksjonene alene etter eierbrøk. Det er ikke aktuelt å lånefinansiere kostnaden ved å installere varmepumpe. Kostanden til nytt varmepumpeanlegg er kr. 1 247 923. Det vises til vedlagt kostnadsoversikt fordelt etter eierbrøk.

Forslag til vedtak: Boligdelen i sameiet installerer anlegg med varmepumpe som erstatning for dagens oljefyr. Kostnaden til dette faktureres seksjon 2-14 etter eierbrøk.

9. Vedlikeholdsplikt av egen seksjon og dugnad

Styret har innhentet tips fra fagfolk til tiltak vi kan gjøre på dugnad for å forebygge ytterligere lekkasje fra fasade og balkonger i påvente av en større utbedring av fasaden. Vi ønsker å diskutere hvordan vi kan gjennomføre dette på en god måte. Det er aktuelt å ta opp tråden fra i fjor og innføre fakturering etter eierbrøk tilsvarende hvor mye det ville koste å få aktuell dugnadsjobbing utført av et firma for seksjoner som ikke bidrar.

10. Andre innmeldte saker / eventuelt

NOTAT FRA STYRET

Styrets arbeid:

Inneværende styreperiode (2024-2025) har, i likhet med forrige periode, vært preget av oppfølgingen av prosjektet med rørfornying og nytt tak samt annet akutt vedlikehold. Vi måtte kjøre to tilbudsrunder i høst fordi vi ikke var fornøyd med de tilbudene som kom inn i første runde. Vi mottok tilbud fra tre aktører i desember og valgte å gå videre med avklaringsmøter med to av disse; Sans Bygg AS og Unik VVS AS.

Prosessen har tatt tid fordi det har vist seg at kompleksiteten i rørprosjektet var større enn antatt på forhånd. Estimatet for kostnader til rørutbedring har derfor vært for lavt. Kostnaden for hhv. boligdelen og næringsdelen til rørfornying og nytt tak var estimert til 2 717 306 kr. i forrige runde. Tilsvarende kostnad nå er budsjettert til 3 961 861 kr. Det er den økte prisen på rørfornying som gjør dette tallet så mye høyere. Kostnadene til utskiftning av taket over seksjon 1 ser foreløpig ut til å lande innenfor det som har vært budsjettert. Arbeidet med taket over seksjon 1 ble påbegynt i mai måned.

Fordi rørprosjektet koster mer enn antatt, har boligdelen tatt en ny runde med banken for å ha finansiering av boligdelens andel av kostnadene. Vi har lykkes å få et nytt lånetilbud som innebærer en dobling av dagens finanskostnader.

Ifm. tilbudsrunden har vi innhentet pris på flere opsjoner, bl.a. kostnaden ved å installere varmepumpe i boligdelen. Styret ønsker i utgangspunktet å gå over til varmepumpeteknologi i stedet for sentralvarme med oljefyr. Kostnadene ved en slik overgang vil være tjent inn på rundt 6-8 år, men må eventuelt dekkes av boligseksjonene alene etter eierbrøk. Det er ikke aktuelt å lånefinansiere kostnaden ved å installere varmepumpe.

I tillegg til prosjektet med rørfornying og nytt tak, har styret også fulgt opp arbeid med fuktproblematikk og slitasjeskader på fasaden. Vi får bistand fra BOB med dette arbeidet. Sålebenkene på to vinduer i seksjon 10 vil bli byttet ila uke 25, i tillegg til et vindu i seksjon 6.

En snarlig gjennomføring av planlagt rørfornying og annet vedlikehold vil være svært positivt for driften av sameiet, blant annet fordi kostnadene til byggforsikring vil gå ned.

Eierskifte:

Det har vært tre eierskifter i inneværende periode. Seksjon 2 og 11 har skiftet eier, førstnevnte to ganger.

Økonomisk status:

Sameiets økonomiske situasjon er preget av stort vedlikeholdsetterslep, høye forsikringskostnader, generell prisstigning og høye rentekostnader. For å opprettholde en forsvarlig drift av sameiet har vi gjennom styreperioden direktefakturert sameierne for økte forsikringskostnader og advokatutgifter. Dagens felleskostnader inkluderer ikke kostnader til byggforsikring. Vi vil fortsette å direktefakturere for kostnadene til forsikring fram til rørprosjektet er gjennomført og vi kan forhandle om en ny og rimeligere forsikringsavtale.

Planlagt refinansiering og opptak av nytt lån for boligsameierne vil medføre en dobling av finanskostnader for den enkelte boligseksjonseier. Det er imidlertid andre aspekter som vil kunne gi reduksjon i øvrige felleskostnader på sikt, bl.a. en ev. utfasing av oljefyr og forventet reduksjon i kostnader til byggforsikring. Samtidig så må vi påregne kostnader til å utbedre fasaden på sikt. Det bør avsettes midler til dette.

At vi snart vil være i mål med en samlet løsning for rørprosjektet og skifte av tak over seksjon 1, vil gi sameiet en mer forutsigbar økonomisk situasjon. Med nytt låneopptak og noe midler på vedlikeholdsfond, vil det framover være lettere for sameiet å gjennomføre systematisk vedlikeholdsarbeid over tid.

Det vises for øvrig til årsregnskapet for 2024 og forretningsførers merknader til regnskapet som er inntatt nedenfor.

For styret,

Marte Mo

Merknader til årsregnskapet fra forretningsfører:

Årsregnskap 2024

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr 1 085 132, mot et budsjettert positivt resultat på kr 38 100.

Kommentarer til regnskapet:

- Andre inntekter er kr 1 234 793 over budsjett og skyldes hovedsakelig:
  - Kr 959 031 innbetaling fra Bono kr 1 000 000 med fratrekk for advokatutgifter kr 40 969
  - Kr 318 034,75 dette er summen som er viderefakturert Hegrenes AS - advokatutgifter

- Styrehonorar er kr 51 800 over budsjettet, faktisk utbetalt styrehonorar i 2024 er kr 75 800, avsetning på kr 1 459 er kun en regnskapsteknisk føring.

- Vedlikehold er kr 126 601 lavere enn budsjett.

- Andre konsulenthonorar er kr 425 789 over budsjett og skyldes hovedsakelig kostnader til juridisk bistand Harris Advokatfirma og prosjekt BOB.

Kommentarer til enkelte balanseposter:

- Annen kortsiktig gjeld under kortsiktig gjeld i balansen viser saldo kr 196 366. Av denne saldoen utgjør kr 146 405 det som er gjenstående av historiske felleskostnader som boligseksjonene har til gode etter oppgjøret med næringsseksjonen i 2017, viser til note 12.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 1 030 158.

Laget har pr 31. desember 2024 disponible midler på kr 830 865.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 1 369 749.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. Styret må vurdere fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfredsstillende måte.

Sameiet Hegrenesveien 2

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Hegrenesveien 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	519 611	376 401	360 500	394 000
Finans	2	226 724	213 464	232 300	250 000
Andre inntekter	3	1 430 793	589 092	196 000	210 000
Sum inntekter		**2 177 128**	**1 178 957**	**788 800**	**854 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	77 259	25 719	24 000	25 800
Arbeidsgiveravgift	4, 5	10 894	3 626	3 300	3 600
Felles strøm og varme		11 383	13 747	14 000	11 000
Andre driftskostnader	6	129 666	155 560	136 400	140 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 399	13 347	0	0
Vedlikehold	8	23 399	351 382	150 000	150 000
Forretningsførsel		38 955	38 503	35 000	41 000
Andre konsulenthonorarer		440 789	128 795	15 000	15 000
Forsikring		184 847	175 633	196 000	210 000
Sum driftskostnader		**925 590**	**906 312**	**573 700**	**596 400**
Driftsresultat		**1 251 538**	**272 645**	**215 100**	**257 600**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		6 553	0	0	0
Andre renteinntekter		1 529	589	0	0
Sum finansinntekter		**8 081**	**589**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		174 230	155 852	177 000	170 000
Andre rentekostnader		257	0	0	0
Sum finanskostnader		**174 487**	**155 852**	**177 000**	**170 000**
Resultat av finansposter		**-166 405**	**-155 263**	**-177 000**	**-170 000**
Resultat		**1 085 132**	**117 383**	**38 100**	**87 600**
Til/fra udekket tap		1 085 132	117 383	0	0
Sum disponeringer		1 085 132	117 383	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Hegrenesveien 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		15 626	262 849
Forskuddsbetalte kostnader		71 077	72 411
Andre fordringer		1 019 596	69 188
Sum fordringer		**1 106 299**	**404 448**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		127 469	11 806
Skattetrekk		23 361	0
Sum bankinnsk. og kontanter		**150 830**	**11 806**
Sum omløpsmidler		**1 257 128**	**416 254**
SUM EIENDELER		**1 257 128**	**416 254**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Hegrenesveien 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-1 369 749	-2 454 881
Sum opptjent egenkapital		**-1 369 749**	**-2 454 881**
SUM EGENKAPITAL		**-1 369 749**	**-2 454 881**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 200 614	2 255 588
Sum langsiktig gjeld		**2 200 614**	**2 255 588**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		67 684	278 108
Skyldige off. myndigheter		37 687	3 432
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		25 800	24 341
Påløpne renter		12 663	12 597
Skyldig energi/brensel		86 063	7 663
Annen kortsiktig gjeld	12	196 366	289 405
Sum kortsiktig gjeld		**426 263**	**615 547**
SUM GJELD		**2 626 877**	**2 871 135**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 257 128**	**416 254**

Bergen,
Styret for Sameiet Hegrenesveien 2

Marte Habberstad Mo	Hasti Ayad	Martin Eriksen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Felleskostnader bolig	124 712	119 044	119 000	130 000
3801	Felleskostnader bolig/næring	252 980	241 492	241 500	264 000
3831	Avregnet gjeld til boligseksjoner	141 919	15 865	0	0
Sum felleskostnader		**519 611**	**376 401**	**360 500**	**394 000**
3803	Innkrevd finans	232 306	214 048	232 300	250 000
3809	Avregning lån boligseksjoner	-5 582	-584	0	0
Sum finans		**226 724**	**213 464**	**232 300**	**250 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Innkrevd forsikring	153 727	219 904	196 000	210 000
3885	Andre inntekter	318 035	369 188	0	0
3960	Sk.pl.salgsgevinst	959 031	0	0	0
Sum andre inntekter		**1 430 793**	**589 092**	**196 000**	**210 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	75 800	47 304	24 000	25 800
5331	Avsetning styrehonorar	1 459	-21 585	0	0
Sum styrehonorar		**77 259**	**25 719**	**24 000**	**25 800**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6325	Renovasjon	0	0	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	7 200	5 280	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	1 423	0	0
6375	TV/Internett	91 914	82 345	88 400	92 000
6391	Diverse serviceavtaler	12 794	12 173	12 000	12 000
6630	Egenandel ved skade	15 000	50 977	20 000	20 000
6860	Kursutgifter	0	1 000	1 000	1 000
6940	Porto	0	303	0	0
7740	Øreavrunding	0	-1	0	0
7770	Bankgebyr	1 260	2 025	0	0
7779	Andre gebyr	1 498	35	0	0
7790	Andre kostnader	0	0	5 000	5 000
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**129 666**	**155 560**	**136 400**	**140 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	298	298	0	0
6510	Verktøy og redskap	0	10 050	0	0
6540	Inventar	8 101	2 999	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**8 399**	**13 347**	**0**	**0**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	3 138	46 846	100 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	9 125	157 181	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	0	147 355	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	11 137	0	0	0
6690	Vedlikehold	0	0	50 000	50 000
Sum vedlikehold		**23 399**	**351 382**	**150 000**	**150 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-1 369 749	-2 454 881

Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfrestillende måte.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 7,80%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2017	2 616 000	
Nedbetalt tidligere	360 412	
Nedbetalt i år	54 975	
Lånesaldo 31.12		2 200 614
Beregnet innfrielsesdato: 01.03.2042		
Sum langsiktig gjeld		**2 200 614**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 851 918

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Dnb Bank ASA 12134898419	1	250 964	250 964
	2	221 410	442 820
	1	180 424	180 424
	1	177 162	177 162
	1	166 610	166 610
	1	162 300	162 300
	1	149 830	149 830
	1	138 814	138 814
	1	130 175	130 175
	1	124 830	124 830
	1	100 230	100 230
	1	90 043	90 043
	1	86 410	86 410

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2024	2023
Langsiktig gjeld	2 200 614	2 255 588

Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld i henhold til lov om eierseksjoner.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Historiske felleskostnader etter forlik mellom bolig og næring	
Utgangspunkt etter forlik til gode for bolig	**600 000,00**
Underskudd bolig 2018	-118 914,97
Underskudd bolig 2019	-145 658,66
Underskudd bolig 2020	-34 768,35
Overskudd bolig 2021	9 945.00
Underskudd bolig 2022	-6 413,25
Overskudd bolig tillegg 2022 – bokført 2023	12 826,50
Underskudd bolig 2023	-28 691,77
Underskudd bolig 2024	-141 919,31
Saldo til gode bolig pr. 31.12.24	**146 405,19**

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**-199 293**	**-259 063**
Periodens resultat	1 085 132	117 383
Avdrag lån	-54 975	-57 612
Endring i disponible midler	**1 030 158**	**59 771**
Disponible midler 31.12.	**830 865**	**-199 293**

Dokumentet er elektronisk signert

12-512 Årsregns...

Name	Date
Ayad, Hasti	**2025-05-28**

Identification



Ayad, Hasti

Name	Date
Eriksen, Martin A	**2025-05-26**

Identification



Eriksen, Martin A

Name	Date
Mo, Marte Habberstad	**2025-05-27**

Identification



Mo, Marte Habberstad

SIGNICAT

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

INNSTILLING AV ENTREPRENØR ETTER GJENNOMFØRTE AVKLARINGSMØTER

Bakgrunn

Sameiet Hegrenesveien 2 planlegger rehabilitering av sine vann- og avløpsrør. BOB bistår mellom annet i arbeidet med å evaluere tilbudene, ledelse av avklaringsmøter, samt gi sin innstilling av entreprenør.

Hensikten med dette notatet er å gi BOB sin vurdering av tilbyderne etter avklaringsmøter og samtidig gi BOB sin innstilling for valg av entreprenør. Totalbudsjett for prosjektet vil bli utarbeidet når entreprenør er valgt, og vil i tillegg til entreprenørkostnader inkludere blant annet prosjektoppfølging og uforutsett.

Dokumentet baserer seg på mottatte tilbud fra entreprenører, avklaringsmøter og mottatte e-poster etter avklaringsmøter. Tallmessig sammenstilling er vedlagt. Her er også ulike opsjoner stilt opp mot hverandre.

I tråd med konkurransegrunnlaget står Sameiet Hegrenesveien 2 fritt til å velge tilbyder, uavhengig av BOB sin evaluering og innstilling.

Vurdering

Tre entreprenører ble bedt om å gi tilbud. Tre har gitt tilbud. Det er derimot kun to av disse som har blitt ansett som relevant å invitere til avklaringsmøte. Disse er:

- Sans Bygg AS
- Unik VVS AS

Tallene som er oppgitt nedenfor er hentet fra oppstillingen som har tatt hensyn til kompensasjon for eventuelle feil/utelatelser/forbehold. Tallene i selve notatet inkluderer mva.

Entreprenørene er blitt vurdert ut fra pris inkludert opsjoner. Tilbud fra Sans Bygg er blitt oppdatert etter avklaringsmøte nr. 1.

Sans Bygg as

Denne entreprenøren har gitt det høyeste tilbudet for hovedkontrakten. Denne utgjør kr. 6 142 071 inklusiv mva.

Prisen for å utbedre alle bad er vesentlig rimeligere enn de andre tilbyderne.

Sans Bygg ønsker å starte på arbeidet så snart som mulig. En antar at arbeidet kan starte ca. 1 md. etter at prosjektet er formelt vedtatt av sameiet.

Sans Bygg er en forholdsvis ny aktør i Bergen, men de er godt etablert på østlandet og de er en stor aktør på rørrehabilitering. Sans Bygg har gjennomført flere prosjekter hvor BOB har hatt prosjektledelse. Antallet endringsmeldinger fra prosjektet i Bergen var lavt, og samarbeidet med entreprenøren oppleves som godt. Med unntak av VVS-faget, så har øvrige aktører vært lokalt forankret.

Unik VVS as

Denne entreprenør har det rimeligste tilbudt på hovedkontrakten. Denne utgjør kr 5 336 970 inklusiv mva.

Prisen for å utbedre alle bad er vesentlig høyere enn de andre tilbyderne.

Unik Ønsker å starte på arbeidet i august 2025.

Denne entreprenøren har utført flere prosjekter hvor BOB har vært eller er prosjektleder. Deres løsninger og ferdige produkter holder høy kvalitet. De er en lokal aktør i Bergen. Denne entreprenøren holder høyt nivå på gjennomføring av prosjekter. Det oppleves dit hen at beboere er godt fornøyde med oppfølgingen og arbeidet med beboerkontakten i deres prosjekter. I prosjektsammenheng er BOB kjent med at det er forholdsvis få endringsmeldinger, noe som teller positivt.

Oppsett over priser

Vedlagt er oppsett over prisene som er mottatt fra entrepennørene. Det er tatt hensyn til hvilken pris næringsdelen må betale i vurdering av de forskjellige alternativer. Det vil si at de bare betaler det som er rimeligst for de, uansett hvilke alternativ sameiet velger. Det som er rimeligst for boligdelen ved vært alternativ er markert med grønt.

Tilbudsoversikt	**Rørrehabilitering og ny varmesentral**			
Tilbyder navn	Unik VVS		SANS rev 1	
OPPGITTE PRISER I TILBUDSBREV	Eks mva		Eks mva	
Tilbudssum ekskl. mva.	4 269 576		4 913 657	
Mva.	1 067 394		1 228 414	
Sum inklusiv mva.	**kr 5 336 970**		**kr 6 142 071**	
FORESPURTE OPSJONSPRISER eks mva.				
opsjon 1 rehabilitering av alle bad	4 306 155		1 770 031	
opsjon 2b Varmepumpe luft til vann	998 338		965 000	
opsjon 3 Oppdeling fyrrom	75 760		68 940	
opsjon 4 opplegg vaskemaskin	9 375		5 640	
Sum eksklusiv mva.	4 269 575		2 809 611	
25% mva.	1 067 394		702 403	
PRIS VED KOMBINASJON AV ULIKE ALTERNATIVER		**inkl MVA**		**inkl MVA**
Strømpe, nye rør bereder. kostnad forbolig og næringsdel		2 668 485		3 071 036
Basis med varmepumpe boligdel		3 916 408		4 277 286
Basis med varmepumpe næringsdel		2 668 485		3 071 036
Pris på full pakke uten varmepumpe for boligdelen		8 051 178		5 686 125
Pris på full pakke for næringsdelen		2 668 485		2 668 485
Pris på full pakke med Varmepumpe for bolig delen		9 299 100		6 892 375
Pris på full pakke med Varmepumpe for næringsdel		2 668 485		2 668 485
Pris pr bad for beboer ved strømpe		190 606		
Pris pr bad for beboer ved full pakke uten varmepumpe				406 152
Pris på varmepumpe pr boligseksjon		89 137		86 161

Oppsummering

Dersom sameiet velger bare å rørfornye og legge nye vannrør så er det Unik som har det beste tilbudet. Dette gjelder også dersom de velger å bestille varmepumpe for oppvarming. Dersom en velger denne løsning så er det større usikkerhet i forbindelse med arbeidet. Videre så vil det gå lengere tid til entreprenøren kan starte på arbeidet. Det må settes av flere midler til uforutsett og lønns- og prisstigning (L&P).

Dersom sameiet velger å bestille at alle bad rehabiliteres så er det Sans Bygg som har det beste tilbudet. Dette gjelder også dersom en velger å bestille varmepumpe for oppvarming. Da det er mindre usikkerhet rundt prosjektet der en bygger nye bad så er det ikke behov for like mye uforutsett. Vider så vil kostnaden for L&P bli mindre i prosent da arbeidet starter tidligere.

Budsjett

For å vise kostnadene som en må regne med ved valg av metode, så er det vedlagt to utkast til budsjetter.

Budsjett
Sameiet Hegrenesveien 2

10.01.2025

Konto	Beskrivelse	Utførende	Alle summer inkl. mva Unik	Sans
	ENTREPRISE KOSTNADER			
9290	Unik- Rørfornying	Oppstart August	2 668 485	
9290	Sans - nye bad	Oppstart mars		5 686 125
		Delsum	2 668 485	5 686 125
	GENERELLE KOSTNADER			
	FASE 1			
9041	Grunnlag tilbud, utsendelse/innhenting og evaluering	BOB	80 000	80 000
	Utarbeide kontrakt og avholde kontraktsmøte		15 000	15 000
	Ekstern konsulent hjelp		10 000	10 000
	FASE 2			
9042	Byggherreombud / kontroller a kr 000000 (fastpris pr mnd)	BOB	250 000	250 000
9041	Deltakelse på diverse møter	"	10 000	10 000
"	Utarbeidelse av SHA plan (fastpris)	"	10 000	10 000
	Byggesøknad og Uavhengig kontroll		20 000	30 000
	FASE 3			
9041	Avslutning av prosjektet etter ferdigstillelse	"	20 000	20 000
		Delsum	**415 000**	**425 000**
	SPESIELLE KOSTNADER			
9202	Diverse: (estimert 20% og 5 % av entreprise + generelle kostnader)		616 697	305 556
9205	Lønns & pristigning		80 055	75 815
		Delsum	**696 752**	**381 371**
	TOTALSUM		**3 780 237**	**6 492 496**

Signatur: Erik Soelseth
Navn: Erik Soelseth
Dato: 10.01.2025

Notat

Til:	Sameiet Hegrenesveien 2 v/styret	
Fra:	Harris Advokatfirma ved advokat/partner Christian M. Skoge og advokat Jens Rosendahl	
Dato:	16. juni 2025	**Saksnr.**: 62626501

BESLUTNINGSKOMPETANSE | REHABILITERING AV BAD

1 INNLEDNING

I forbindelse med rehabilitering og fornying av sameiets rør er det mottatt gunstig tilbud på rehabilitering av badene. Den gunstige prisen gjelder bare hvis alle badene tas samtidig. Vi har fått opplyst at en rekke sameiere ønsker ikke rehabilitering av badene. I sameiet ble det i mars/april 2024 inngått en avtale («Avtalen») som blant annet regulerer rørfornying og rehabilitering av bad (pkt. 3.3). Temaet for dette notatet er hvorvidt flertallet i sameiet kan vedta rehabilitering av alle badene eller ikke, også for de seksjonene som ikke ønsker å få rehabilitert badene sine.

2 KONKLUSJON

Vår vurdering er at Avtalen er bindende for sameierne og at den gjør at årsmøtet ikke kan «tvinge» mindretallet med på rehabilitering av bad. Årsmøtets kompetanse kunne ha vært større dersom Avtalen ikke var inngått. Se nærmere redegjørelse nedenfor.

3 RETTSLIGE UTGANGSPUNKTER

3.1 Eierseksjonsloven

Etter eierseksjonsloven § 32 har seksjonseieren vedlikeholdsplikten for bla; gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk (ikke utskifting av sluk). Vedlikeholdsplikten for innvendige våtrom påligger altså i stor grad seksjonseieren.

Sameiet har vedlikeholdsplikten for fellesarealer og felles installasjoner, slik som rør, ledninger og kanaler, jf. eierseksjonsloven § 33 (1) og (2).

Vanlig forvaltning og vedlikehold, i kjernen av dette ligger nødvendig vedlikehold, kan gjennomføres av styret uten å innhente årsmøtevedtak. Styret kan derfor iverksette nødvendig vedlikehold av rørene.

Når et sameie utfører vedlikehold av felles anlegg som medfører inngrep i seksjonen som ellers ville lagt under sameierens vedlikeholdsplikt, vil sameiet ha rett og plikt til å tilbakestille til tidsmessig standard. Dette forutsetter at inngrepet i seksjonen er nødvendig for å gjennomføre vedlikeholdsarbeidet på fellesanlegg.

3.2 Avtaler mellom sameierne

Eierseksjonsloven er med noen få enkelte unntak ufravikelig, jf. lovens § 5. Dette er imidlertid ikke i veien for at sameierne/årsmøtet kan avtale regler seg imellom om forhold som ikke er regulert i loven eller som utfyller lovens regler.

Slike avtaler vil være bindende, jf. vanlige avtalerettslige prinsipper.

3.3 Beslutninger på årsmøtet

Årsmøte og styret kan beslutte gjennomføring av det som ligger innenfor vanlig vedlikehold, med alminnelig flertall.

Tilbakeføring av bad som til tidsmessig standard/utforming som er nødvendig for gjennomføring av det som ligger innenfor sameiets vedlikeholdsplikt kan besluttes av styret og/eller årsmøtet. Seksjonseieren plikter å gi sameiet adgang til bruksenheten for å gjennomføre slikt vedlikehold og å tåle at slikt vedlikehold gjennomføres. Det vises til eierseksjonsloven § 33.

Utgangspunktet er at styret og/eller årsmøtet ikke kan fatte vedtak om å gjennomføre vedlikehold som ligger utenfor sameiets vedlikeholdsplikt, herunder vedlikehold og utskifting innad i den enkeltes seksjon, mot seksjonseierens vilje.

Et slik vedtak vil også kunne komme strid med mindretallsvernet i eierseksjonsloven § 40.

4 NÆRMERE VURDERING AV DEN KONKRETE SITUASJONEN OG DEN INNGÅTTE AVTALEN

Utgangspunktet for Avtalen var at næringsseksjonen nektet å betale for nye bad for boligseksjonene. På dette tidspunktet var dette en nødvendig og uunngåelig følge av felles rør (vann og avløp). Utskifting av rør i vegg kunne ikke utføres uten at badet ble revet. Sameiet hadde dermed rett og plikt til å tilbakestille badene til tidsmessig standard, og næringsseksjonen pliktet å dekke sin andel av disse kostnadene.

Ved inngåelse av Avtalen avtalte partene en avvikende forenklet løsning for rørprosjektet, som medførte at riving av bad ikke var nødvendig. Denne løsningen krevde aksept fra samtlige boligsameiere, fordi den medførte en lavere standard enn sameierne hadde rett til å kreve for tilbakeføringen. I prosessen ble det også avklart at leverandøren gir garanti for løsningen som er valgt i avtalen. Etter at aksept for slik løsning forelå, var ikke dette lenger til hinder for gjennomføring av den forenklete løsningen.

I Avtalen ble det også avtalt at den enkelte boligsameier hadde rett til å kreve som tilvalg, at bad rehabiliteres til nytt bad og/eller at det legges rør-i-rør innad i leiligheten, mot å betale tilvalgskostnaden. Tilvalgskostnaden skal utgjøre differansen mellom kostnaden for det forenklete tiltak og kostnaden ved tilvalget. Det vises til Avtalen punkt 3.3 (f).

Etter vår vurdering har sameierne inngått en avtale som utfyller eierseksjonsloven angående den kommende rehabiliteringen. Det er avtalt at rør skal legges utenpå veggen nettopp for at det ikke skal bli behov for å rive og gjenoppbygge baderommene. Det er avtalt at evt. rehabilitering av bad skal gjøres som et tilvalg, hvor den enkelte har beslutningsmyndigheten om slik tilvalg

skal gjennomføres eller ikke. Avtalen medfører at rehabilitering av bad ikke lenger er nødvendig, og dermed løftes ut av sameiets vedlikeholdsplikt og beslutningsmyndighet. En slik avtale er etter vår vurdering bindende for alle seksjonseierne da vi kan ikke se at den er i strid med eierseksjonslovens bestemmelser.

Dersom enkelte eierseksjoner skal «tvinges» til å rehabilitere baderom som i utgangspunktet fungerer fint, og uten at det er nødvendig (slik avtalen beskriver at det ikke er), så vil dette først og fremst bryte med den inngått avtalen.

Et årsmøtevedtak om rehabilitering av alle bad, til tross for at det ikke er nødvendig, vil også kunne komme i strid med mindretallsvernet i eierseksjonslovens § 40 da det påfører en ulempe (kostnad) til enkelte sameiere for å gi andre seksjonseiere en fordel.

***

Notat om tilbud på rørfornying

I «Avtale om vedlikehold av rør med tilhørende arbeider Sameiet Hegrenesveien 2», inngått i april 2024, er det bl.a. uttalt følgende om løsning for rørarbeid:

3.2 Avløpsrør

Partene er enige om at det skal gjennomføres rehabilitering av Eiendommens avløpsrør iht. løsning presentert av Rørhab AS slik;

a. rørfornying av alle avløpsrør fra Boligseksjonene, Næringsseksjonen samt fellesarealer inkl. gamle føringer for taknedløp (som ikke allerede er utbedret) så langt det lar seg gjøre,
b. rør som ikke kan fornyes iht. punktet over, eller som Rørhab AS ikke kan gi garanti for, skal skiftes med nye rør,
c. rehabilitering av sluker enten ved slukinnsats som gir en «ny sluk i sluken» eller hvis dette ikke kan gjøres – rehabilitering av sluken med epoxy.

3.3 Vannrør og varmtvann

Det legges opp nye rørføringer for vannforsyning til leilighetene til Boligsameierne iht. følgende prinsipper

a. nye rør med nødvendig isolering legges og plasseres på rimeligste måte/plassering til Boligseksjonene og Næringsseksjonen, f.eks. ved rørføringer via trappeoppganger,
b. nye vannrør føres inn i Boligseksjonene, kjeller og loft og det legges nye rør til bad, kjøkken og opplegg til vaskemaskin for de Boligseksjonene som har dette, samt på loft. Det skal benyttes kromrør (ikke rør-i-rør) og Boligsameierne aksepterer utenpåliggende kromrør på bad, slik at badene ikke trenger å saneres og gjenoppbygges. Opplegg til vaskemaskin for de som ikke har dette i dag skal kunne bestilles som tilvalg.
c. eksisterende vannrør i leilighetene plugges eller fjernes. Gamle rør som ikke fjernes skal tørrlegges og tettes (branntettes).
d. det etableres et nytt felles varmtvannsanlegg for Boligsameierne felles varmtvannsbereder i kjeller, med tilstrekkelig kapasitet. Varmtvannsrør legges til og i leilighetene som beskrevet over. Eksisterende varmtvannsløsninger i leilighetene, herunder varmtvannsberedere fjernes.
e. det monteres lekkasjestoppere og stoppekraner på hensiktsmessige punkter i og utenfor den enkelte seksjon.
f. den enkelte Boligsameier har rett til å kreve, som tilvalg, at bad rehabiliteres til nytt bad og/eller at det legges «rør-i-rør» innad i leiligheten. Tilvalgskostnaden skal utgjøre differansen mellom kostnaden til tiltak beskrevet over, og kostnaden ved tilvalget.
g. nye rørføringer for kaldt- og varmtvann skal også legges til kjeller og vaskeloft.

Denne løsningen med rørfornying og bytte av vannrør uten at det legges rør i rør, er varianten som omtales som «hovedkontrakten» og «minimumsløsningen» i ulike dokumenter som omhandler rørprosjektet. Næringsdelen er forpliktet til å dekke halvparten av kostnadene hvis vi velger denne løsningen. Unik VVS har den beste prisen på hovedkontrakten. Prisen for hhv. boligdel og næringsdel er kr. 2 668 485. I tillegg kommer kr 555 876 på hver i budsjetterte ekstrakostnader til gjennomføringen av prosjektet. Totalkostnaden er beregnet til kr. 6 448 722.

Når det gjelder hovedkontrakten/minimumsløsningen er Unik VVS klart billigst totalt, men de har ikke den beste prisen på tilvalg individuelt bad. Det har de priset til kr. 387 500. Sans Bygg er billigere på individuell opsjon på bad med kr. 261 083. Imidlertid så er deres pris på hovedkontrakten i overkant av 800 000 kr. enn Unik sitt tilbud, og dette må ev. dekkes inn av boligdelen etter eierbrøk oppå den individuelle opsjonsprisen. Til sammenligning ligger tillegget for ekstra bad med totalløsningen på mellom ca. kr. 150 000 og 250 000 avhengig av eierbrøk.

Sameiet har også innhentet pris på løsning med totalrenovering av rørsystemet, og hvor utbedring av samtlige bad i sameiet inngår. Da er det Sans Bygg AS som har det beste tilbudet. Dersom vi velger denne varianten, må boligdelen i sameiet dekke differansen mellom laveste pris på minimumsløsningen og totalrenoveringen selv etter eierbrøk. Prisen for næringsdelen for denne løsningen vil fremdeles være kr. 2 668 485, mens boligdelens kostnad blir kr. 5 686 125. I tillegg kommer kr. 403 185, 50 på hver i budsjetterte ekstrakostnader til gjennomføringen av prosjektet. De uforutsette kostandene er lavere etter dette alternativet, fordi det er mindre usikkerhet når en bygger nye bad. Totalkostnaden er beregnet til kr. 9 160 981.

Når det gjelder forskjellen på disse to ulike løsningene kan følgende beskrivelse innhentet til et borettslag i 2024, som har en bygningsmasse som ligner på vår, være informativ. (Det tas forbehold om at beskrivelsene ikke nødvendigvis er fullstendig dekkende for Hegrenesveien 2.)

«*En totalrehabilitering er dyrere da det da det som en følge av utbytting av rør medfører ny fullstendig oppbygning av badene. Dette er en bedre teknisk løsning som er risikobegrensende for fremtidige lekkasjer og vannskader. Vi ønsker derfor å tydeliggjøre det vi mener er fordeler og ulemper ved valgene man har.*

I forbindelse med rørrehabilitering er det to mulige prinsipper å følge. Disse kan komme i ulike varianter som er avhengig av bygningsmassen. I teksten nedenfor tas det utgangspunkt i Lyngbødalen Borettslag sine bygg.

Løsning med rørfornying og bytte av vannrør

- *Rørfornying med strømpeløsning gjøres fra gulv i kjeller. Dette inkluderer stammer og forgreninger inn i alle enheter. Det innbefatter rør til alle sluk og kjøkkenavløp.*
- *Der det er vegghengt toaletter så lar det seg ikke gjøre å få montert strømpe til toalettet uten at veggen bak toalettet rives.*
- *Avløpsrøret til vasken på badet vil ikke kunne strømpes grunnet for liten diameter.*
- *Rørfornying skal også inkludere ny løsning for sluker på badet hvor det er behov for dette. Dette gjøre ved at det monters slukinnsatts i gamle sluk.*
- *Det skal legges nye vannrør frem til nytt rørskap i alle enhetene. Der det er mulig kobles dette på rør-i-rør system dersom dette alt er montert.*

<u>Fordeler:</u>

- *Dette er en rimeligere løsning i investeringskostnader for fellesskapet.*
- *Løsningen har mindre inngrep i de enkelte leiligheter.*

<u>Ulemper:</u>

- *Den nye føringsvei for vannrør vil sannsynligvis bli på kjøkkenveggen. Her vil en da måtte monteres en kasse fra gulv til tak for å skjule rørene. Ca. 15 x10 cm.*
- *Beboere som for fremtiden pusser opp badet må bygge nye bad med membran som kobles til sluk.*
- *En trenger et rørskap på badet for å få en god løsning. Der det ikke alt er montert rørskap vil denne måtte monters delvis utenpå veggen da veggen ikke har nok dybde til å kunne felle denne inn i veggen.*
- *Dersom det er bad som i dager er utett vil disse fortsatt være utett og må rehabiliteres for å bli tett.*
- *Kostnaden ved å pusse opp et enkelt bad blir ikke rimeligere enn om alle tas samtidig.*

- *Rørfornying kan kun gjøres en gang på grunn av reduksjon av tverrsnitt til rørene.*
- *Det er usikkert om en får rabatt på forsikringspremie med denne løsningen.*
- *Det er mulig at der er bad i dag som virker å ha tette bad, men som vil få utett bad dersom en ikke klarer å reetablere membran til nytt sluk innsats.*
- *Det er ikke gitt at ny membran fester seg godt nok til gamle membranen. Dette da det kan være forskjellige produkter.*
- *Det kan oppstå kjemisk reaksjon mellom ny og gammel membran.*
- *Slukpung og slukrist står nødvendigvis ikke rett ovenfor hverandre. Slukrist er gjerne flyttet for å kunne passe inn med fliseinndelingen. Dette kan føre til problem med å montere slukinnsatts. Det kan da vise seg nødvendig å også fjerne hele slukristen midlertidig i forbindelse med montering av slukinnsats. Når man er nødt til å fjerne slukristen i sin helhet, så er det en viss fare for at underliggende membran kan ta skade. Denne å må da «lappes» (utbedres) med ny membran. En slik lapping medfører økt risiko for lekkasje. Og det er ikke sikkert at entreprenøren er villig til å stille garanti for denne delen av jobben.*
- *Dersom slukrist remonteres slik den var, så kan man få en ny utfordring når slukbøtten skal opp for periodisk renhold. Det er ikke gitt at denne kan trekkes opp da slukristen står i veien. (Slukpung og slukrist står nødvendigvis ikke rett ovenfor hverandre.) For å unngå slike situasjoner, så må slukristen flyttes/justeres noe i forhold til underliggende komponenter. Dette kan for eksempel være at slukristen flyttes en halv flisestein. I denne prosessen kan underliggende membran ta skade, og «lapping» av membran må gjennomføres. Dette gir som nevnt i overliggende punkt økt fare for lekkasje.*
- *En justering av slukrist fører til at man må legge ned en ny halv flis. Med mindre beboer har en reserveflis, så er det nærmest umulig å få ta i en identisk flis. Det vil da bli en tydelig forskjell rundt sluk.*
- *Kapasiteten til rørfornyede rør er ikke like god som for nye rør på grunn av redusert tverrsnitt.*

Løsning med totalrehabilitering av rørsystem

Dette er løsning der alle rør og avløp over laveste gulv byttes. Det monteres rør-i-rør system for alle vannrør. Alle bad bygges opp på nytt fra bærende konstruksjon. Det monteres rørskap i veggen over toalettet. Himling senkes for de nye avløpsrørene.

<u>Fordeler:</u>

- *Alle bad og rør får samme kvalitet.*
- *En vil være trygg på at alle bad er tett.*
- *Nye rør har en estimert levetid på minst 40-60 år, men det forventes at levetiden er enda lengre.*
- *Det vil være enkelt å pusse opp bad i fremtiden i tråd med trender og ønsker.*
- *Mulig redusert forsikringspremie.*
- *Det vil være mulig å påvirke planløsningen og størrelse på badet.*
- *Det vil være mulig å montere bedre lyspunkter da himling senkes.*
- *Verdiøkende tiltak for den enkelte andel.*

<u>Ulemper:</u>

- *Høy investeringspris.*
- *Større inngrep i den enkelte leilighet.»*

Oversikt over boligseksjonenes disponible midler og kostnader til begge alternative rørprosjekt:

For å gjøre det mest mulig oversiktlig er disponible avsatte midler for boligdelens andel av vedlikehold holdt utenfor her. De rundt 835 000 vi har avsatt må uansett brukes på mesteparten av boligdelens andel av kostnadene til tekking av taket over seksjon 1, så disse midlene er bundet opp.

Alternativ 1: minimumsløsning uten bad

Midler/kostnad	Beløp
Opplåning	3394000,00
kostnad minimumsløsning	3224361,00
restbeløp tilgode	169639,00

Her blir kostnaden for den enkelte seksjonseier tilsvarende kostnaden ved å ta opp nytt lån etter følgende oppsett:

Seksjon	Sameiebrøk	Sameiebrøk i prosent	Månedlig kostnad nå	Estimert økning for opplåning per måned	Estimert ny kostnad per måned	Estimert ny kostnad per år
2	58/1684	3,44 %	951,00	1808,00	2578,00	30936,00
3	45/1684	2,67 %	1184,00	1403,00	2361,00	28332,00
4	65/1684	3,86 %	1711,00	2028,00	3413,00	40956,00
5	60/1684	3,56 %	1681,00	1870,00	3231,00	38772,00
6	75/1684	4,45 %	2101,00	2338,00	3802,00	45624,00
7	45/1684	2,67 %	854,00	1403,00	2094,00	25128,00
8	65/1684	3,86 %	1235,00	2028,00	3028,00	36336,00
9	60/1684	3,56 %	1581,00	1870,00	3150,00	37800,00
10	75/1684	4,45 %	2101,00	2338,00	4039,00	48468,00
11	50/1684	2,97 %	1317,00	1561,00	2627,00	31524,00
12	55/1684	3,27 %	1540,00	1718,00	2964,00	35568,00
13	50/1684	2,97 %	820,00	1561,00	2225,00	26700,00
14	85/1684	5,05 %	2381,00	2654,00	4581,00	54972,00
15	54/1684	3,21 %	1422,00	1687,00	2838,00	34056,00
		50,00 %	**20879,00**	**26267,00**	**42931**	**515 172**

Alternativ 2: totalrehabilitering av rørsystem og bad

Midler/kostnad	Beløp
opplåning	3394000,00
kostnad totalrenovering	6089310,00
restbeløp	2695310,00

Her blir kostnaden for den enkelte seksjonseier kostnadene med å ta opp nytt lån samt en tilleggskostnad for nytt bad fordelt etter følgende oppsett:

Seksjon	Sameiebr	Sameiebr	Sameiebr	Sameiebr	Kostnad
2	58/1684	58	1684	3,44 %	185437, 32
3	45/1684	45	1684	2,67 %	143929,55
4	65/1684	65	1684	3,86 %	208077,92
5	60/1684	60	1684	3,56 %	191906,07
6	75/1684	75	1684	4,45 %	239882,58
7	45/1684	45	1684	2,67 %	143929,55
8	65/1684	65	1684	3,86 %	208077,92
9	60/1684	60	1684	3,56 %	191906,07
10	75/1684	75	1684	4,45 %	239882,58
11	50/1684	50	1684	2,97 %	160101,41
12	55/1684	55	1684	3,27 %	176273,27
13	50/1684	50	1684	2,97 %	160101,41
14	85/1684	85	1684	5,05 %	272226,30
15	54/1684	54	1684	3,21 %	173038,90
				50,00 %	**2695310,00**

Oversikt over økning i finanskostnader per måned ved nytt låneopptak fordelt etter eierbrøk:

Seksjon	Sameiebrøk	Sameiebrøk i prosent	Månedlig kostnad nå	Estimert økning for opplåning per måned	Estimert ny kostnad per måned	Estimert ny kostnad per år
2	58/1684	3,44 %	951,00	1808,00	2578,00	30936,00
3	45/1684	2,67 %	1184,00	1403,00	2361,00	28332,00
4	65/1684	3,86 %	1711,00	2028,00	3413,00	40956,00
5	60/1684	3,56 %	1681,00	1870,00	3231,00	38772,00
6	75/1684	4,45 %	2101,00	2338,00	3802,00	45624,00
7	45/1684	2,67 %	854,00	1403,00	2094,00	25128,00
8	65/1684	3,86 %	1235,00	2028,00	3028,00	36336,00
9	60/1684	3,56 %	1581,00	1870,00	3150,00	37800,00
10	75/1684	4,45 %	2101,00	2338,00	4039,00	48468,00
11	50/1684	2,97 %	1317,00	1561,00	2627,00	31524,00
12	55/1684	3,27 %	1540,00	1718,00	2964,00	35568,00
13	50/1684	2,97 %	820,00	1561,00	2225,00	26700,00
14	85/1684	5,05 %	2381,00	2654,00	4581,00	54972,00
15	54/1684	3,21 %	1422,00	1687,00	2838,00	34056,00
		50,00 %	**20879,00**	**26267,00**	**42931**	**515 172**

Beregningen er basert på et oppsett der månedlig kostnad for opplåningen (som fordeles etter eierbrøk) er ca. kr. 26 274, og den månedlige kostnaden for nedbetalingen av det opprinnelige lånet er ca. kr 16 899. Det stemmer nesten med nedbetalingsplanen fra DNB på hele lånebeløpet på 5 580 000, se nedenfor. Grunnet brøkene mangler det ca. kr. 20 per seksjon på estimert nytt totalt månedlig beløp og ca. kr. 200 per seksjon for totalt årlig beløp.

Annuitetslån

Forutsetninger

Lånebeløp	5.580.000
Utbetalingsdato	07.04.2025
Forfallsdato	05.05.2025
Løpetid	20 år
Rentesats	6,95%
Terminlengde	Måned
Terminomkostning	70
Renteberegningstype	Etterskuddvis
Rentekapitaliseringsperiode	Forfall
Rentebrøk	365(6)/365(6)

Beregning

Effektiv rente	7,2%
Terminbeløp	43.173,00
Innbetalt 2. termin	43.173,00
Reell løpetid	19 år, 11 mnd og 29 dg
Sum innbetalt	10.358.493,66
Sum renter	4.761.693,66
Sum gebyr	16.800,00

Nedbetalingsplan

Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	07.04.2025	0,00	0,00	0,00	0	5.580.000,00
Innbetaling	05.05.2025	40.605,31	29.749,81	10.785,50	70	5.569.214,50
Innbetaling	05.06.2025	43.173,00	32.873,62	10.229,38	70	5.558.985,12
Innbetaling	05.07.2025	43.173,00	31.754,75	11.348,25	70	5.547.636,87
Innbetaling	05.08.2025	43.173,00	32.746,26	10.356,74	70	5.537.280,13
Innbetaling	05.09.2025	43.173,00	32.685,12	10.417,88	70	5.526.862,25
Innbetaling	05.10.2025	43.173,00	31.571,25	11.531,75	70	5.515.330,50
Innbetaling	05.11.2025	43.173,00	32.555,56	10.547,44	70	5.504.783,06
Innbetaling	05.12.2025	43.173,00	31.445,13	11.657,87	70	5.493.125,19
Årssum	**31.12.2025**	**342.816,31**	**255.381,50**	**86.874,81**	**560**	**5.493.125,19**
Innbetaling	05.01.2026	43.173,00	32.424,49	10.678,51	70	5.482.446,68
Innbetaling	05.02.2026	43.173,00	32.361,46	10.741,54	70	5.471.705,14
Innbetaling	05.03.2026	43.173,00	29.172,43	13.930,57	70	5.457.774,57
Innbetaling	05.04.2026	43.173,00	32.215,82	10.887,18	70	5.446.887,39
Innbetaling	05.05.2026	43.173,00	31.114,41	11.988,59	70	5.434.898,80
Innbetaling	05.06.2026	43.173,00	32.080,79	11.022,21	70	5.423.876,59
Innbetaling	05.07.2026	43.173,00	30.982,97	12.120,03	70	5.411.756,56
Innbetaling	05.08.2026	43.173,00	31.944,19	11.158,81	70	5.400.597,75
Innbetaling	05.09.2026	43.173,00	31.878,32	11.224,68	70	5.389.373,07
Innbetaling	05.10.2026	43.173,00	30.785,87	12.317,13	70	5.377.055,94
Innbetaling	05.11.2026	43.173,00	31.739,36	11.363,64	70	5.365.692,30
Innbetaling	05.12.2026	43.173,00	30.650,60	12.452,40	70	5.353.239,90
Årssum	**31.12.2026**	**518.076,00**	**377.350,71**	**139.885,29**	**840**	**5.353.239,90**
Årssum	**31.12.2027**	**518.076,00**	**367.312,97**	**149.923,03**	**840**	**5.203.316,87**
Årssum	**31.12.2028**	**518.076,00**	**356.662,77**	**160.573,23**	**840**	**5.042.743,64**
Årssum	**31.12.2029**	**518.076,00**	**344.957,21**	**172.278,79**	**840**	**4.870.464,85**
Årssum	**31.12.2030**	**518.076,00**	**332.670,48**	**184.565,52**	**840**	**4.685.899,33**
Årssum	**31.12.2031**	**518.076,00**	**319.426,62**	**197.809,38**	**840**	**4.488.089,95**
Årssum	**31.12.2032**	**518.076,00**	**305.329,47**	**211.906,53**	**840**	**4.276.183,42**
Årssum	**31.12.2033**	**518.076,00**	**289.962,64**	**227.273,36**	**840**	**4.048.910,06**
Årssum	**31.12.2034**	**518.076,00**	**273.718,17**	**243.517,83**	**840**	**3.805.392,23**
Årssum	**31.12.2035**	**518.076,00**	**256.244,07**	**260.991,93**	**840**	**3.544.400,30**

Årssum	31.12.2036	518.076,00	237.598,92	279.637,08	840	3.264.763,22
Årssum	31.12.2037	518.076,00	217.401,29	299.834,71	840	2.964.928,51
Årssum	31.12.2038	518.076,00	195.934,91	321.301,09	840	2.643.627,42
Årssum	31.12.2039	518.076,00	172.879,32	344.356,68	840	2.299.270,74
Årssum	31.12.2040	518.076,00	148.233,45	369.002,55	840	1.930.268,19
Årssum	31.12.2041	518.076,00	121.661,92	395.574,08	840	1.534.694,11
Årssum	31.12.2042	518.076,00	93.305,62	423.930,38	840	1.110.763,73
Årssum	31.12.2043	518.076,00	62.885,64	454.350,36	840	656.413,37
Årssum	31.12.2044	518.076,00	30.322,22	486.913,78	840	169.499,59
Årssum	31.12.2045	172.233,35	2.453,76	169.499,59	280	0,00
Totalsum	31.12.2045	10.358.493,66	4.761.693,66	5.580.000,00	16800	0,00

Beregnet av SunLån 4.03 lisensiert for DNB Bank ASA

Kostnadsfordeling for varmepumpe fordelt etter eierbrøk:

Seksjon	Sameiebrøk	Sameiebrøk teller	Sameiebrøk nevner	Sameiebrøk i prosent	Kostnad
2	58/1684	58	1684	3,44 %	85857,10
3	45/1684	45	1684	2,67 %	66639,08
4	65/1684	65	1684	3,86 %	96339,65
5	60/1684	60	1684	3,56 %	88852,11
6	75/1684	75	1684	4,45 %	111065,14
7	45/1684	45	1684	2,67 %	66639,08
8	65/1684	65	1684	3,86 %	96339,65
9	60/1684	60	1684	3,56 %	88852,11
10	75/1684	75	1684	4,45 %	111065,14
11	50/1684	50	1684	2,97 %	74126,62
12	55/1684	55	1684	3,27 %	81614,16
13	50/1684	50	1684	2,97 %	74126,62
14	85/1684	85	1684	5,05 %	126040,22
15	54/1684	54	1684	3,21 %	80116,65
				49,99 %	**1247673,33**

Protokoll fra ordinært årsmøte 2025 for Sameiet Hegrenesveien 2

Årsmøtet ble avholdt i Vikinghallen, Øvre Dreggsalmenningen 7 den 4. juni kl. 1730-19.

Til stede: Hasti Ayad (seksjon 1), Harald Kjensli (seksjon 3), Marte Mo (seksjon 4), Tim Nøttveit (seksjon 5 og 13), Hallvard Løberg (seksjon 6), Renate Pettersen (seksjon 8), Martin Eriksen (seksjon 9), Karoline Borthen og Martin Bjørnerud (seksjon 11), Ole Bjørn Borlaug (seksjon 12), Elias B. Skaar (seksjon 14) og Trine Langhelle (seksjon 15).

Seksjon 10 var representert ved fullmakt. Ni av møtedeltakerne fulgte møtet digitalt via Teams.

Seksjon 1 sin representant deltok ikke i behandlingen av saker som kun gjaldt boligsameierne (sak 6-9) og forlot møtet etter avstemning i sak 5.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling
Vedtak: Årsmøtet godkjenner innkalling. Vedtaket var enstemmig.

1.2 Valg av møteleder
Vedtak: Årsmøtet velger Marte Mo til møteleder. Vedtaket var enstemmig.

1.3 Valg av referent og protokollfører
Vedtak: Årsmøtet velger Marte Mo til referent og protokollfører. Vedtaket var enstemmig.

1.4 Valg av protokollunderskriver
Vedtak: Årsmøtet velger Elias B. Skaar til protokollunderskriver sammen med møteleder. Vedtaket var enstemmig.

1.5 Godkjenning av dagsorden
Vedtak: Årsmøtet godkjenner dagsorden. Vedtaket var enstemmig.

2. Notat fra styret
Orientering om styrets arbeid ved Marte M. Notatet tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2023
Vedtak: Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2024. Vedtaket var enstemmig.

4. Godtgjørelse/honorar til styret
Vedtak: Styrehonorar for perioden 2024/2025 settes til kr 27 350. Honoraret fordeles internt av styret. Tidspunkt for utbetaling besluttes av styret i samråd med forretningsfører. Vedtaket var enstemmig.

5. Valg av styre

5.1 Valg av styremedlem
Vedtak: Martin Eriksen velges for perioden 2025-2026. Vedtaket var enstemmig.

5.2 Valg av varamedlem
Vedtak: Harald Kjensli velges for perioden 2025-2026. Vedtaket var enstemmig.

Øvrige styremedlemmer: Hasti Ayad (næringsseksjonens representant) og Marte Mo (styreleder).

6. Refinansiering av lån for boligseksjonseierne
Vedtak: Seksjon 2-14 i Sameiet Hegrenesveien 2 refinansierer nåværende lån og opptar nytt lån med kr. 5.580 000 hos DNB. Lånet løper som annuitetslån med løpetid på 20 år. Lånets formål er finansiering av vedlikehold av rør og tak med tilhørende arbeider.

7. Valg av leverandør og løsning for rørfornying
Vedtak: Årsmøtet instruerer styret om å innhente en ny juridisk vurdering av årsmøtets beslutningskompetanse når det gjelder valg av løsning for rørfornying.

8. Installering av varmepumpe i boligdelen
Vedtak: Boligdelen i sameiet installerer anlegg med varmepumpe som erstatning for dagens oljefyr. Kostnaden til dette faktureres seksjon 2-14 etter eierbrøk. Vedtaket ble vedtatt med en motstemme.

9. Vedlikeholdsplikt av egen seksjon og dugnad
Vedtak: Styret innfører fakturering etter eierbrøk tilsvarende hvor mye det ville koste å få aktuell dugnadsjobbing utført av et firma for seksjoner som ikke bidrar.

10. Andre innmeldte saker / eventuelt
Ingen innmeldte saker.

Bergen 13.6.2025

Elias B. Skaar

Marte H. Mo

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1067/0/0
Utlistet 01. juli 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261332148	Grunneiendom	0	Ja	1 125,2 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18200000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.05.2007	200408593	82,7 %
70640000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL., HEGRENESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.2025	202220669	17,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18200000	911 - Bolig/Forretning/Kontor	76,7 %
70640000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	16,9 %
18200000	311 - Gate m/fortau	6,1 %
70640000	2011 - Kjøreveg	0,3 %
70640000	2010 - Veg	0,1 %
18200000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
70640000	560 - Bevaring naturmiljø	34,5 %
70640000	190 - Andre sikringssoner	6,7 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
70640000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL., HEGRENESET	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.04.2025	202220669	0,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
70640000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,4 %
70640000	2010 - Veg	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Nyhavn-Jægermyren	0,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,3 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
64670000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3	201529683
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
18200001	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., NYHAVN	3	201123641
18200003	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2075 MFL., NYHAVNSVEIEN	3	201714209
70480000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1067 MFL., NYHAVN, VEI	10	202220647

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/2163	301615540	-	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	22.05.2026	202611868
168/1073	9421181-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	09.06.2020	202003128

Andre opplysninger

Skrevet ut 01. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1067
Dato: 01.07.2026 Adresse: Hegrenesveien 2

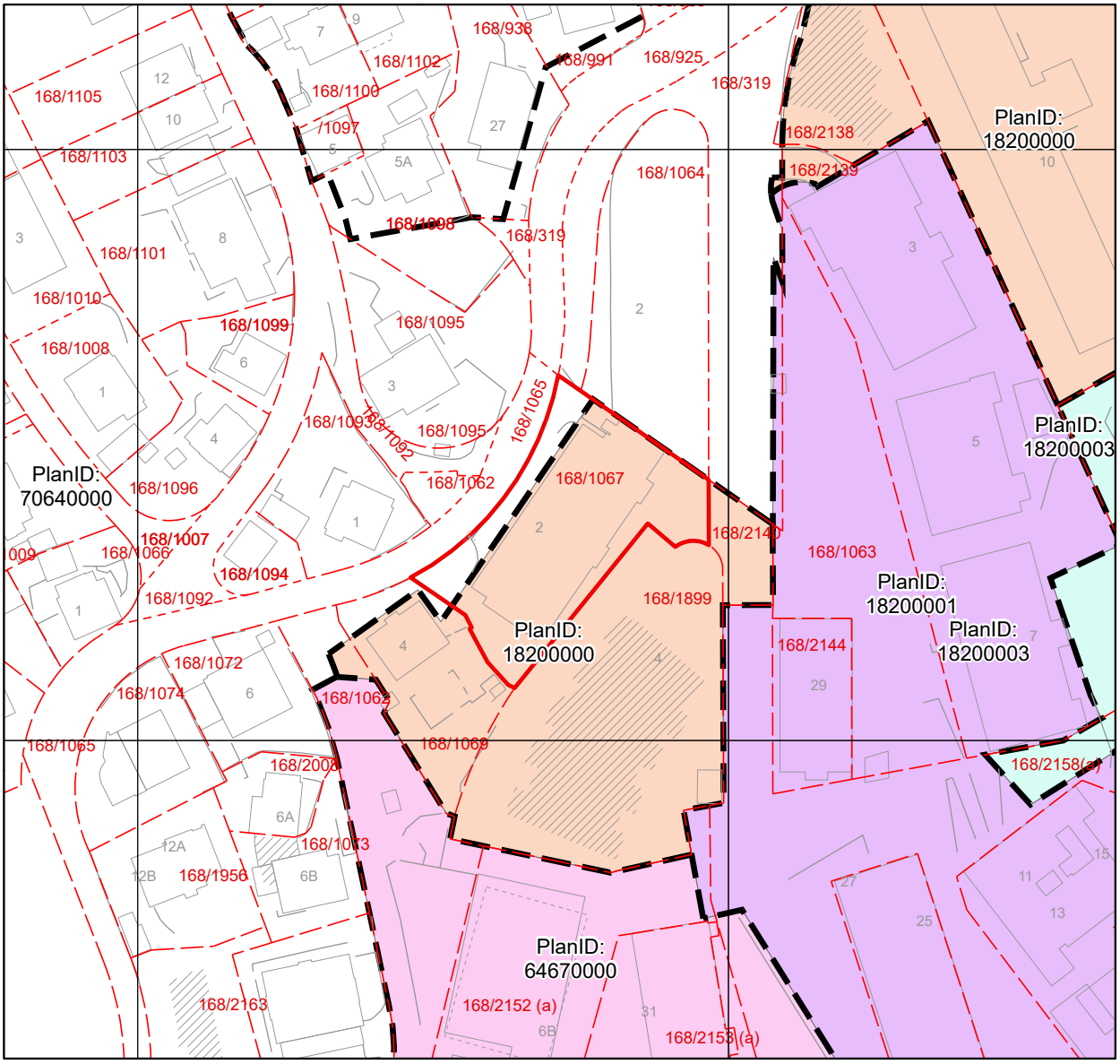
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 18200000, 70640000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

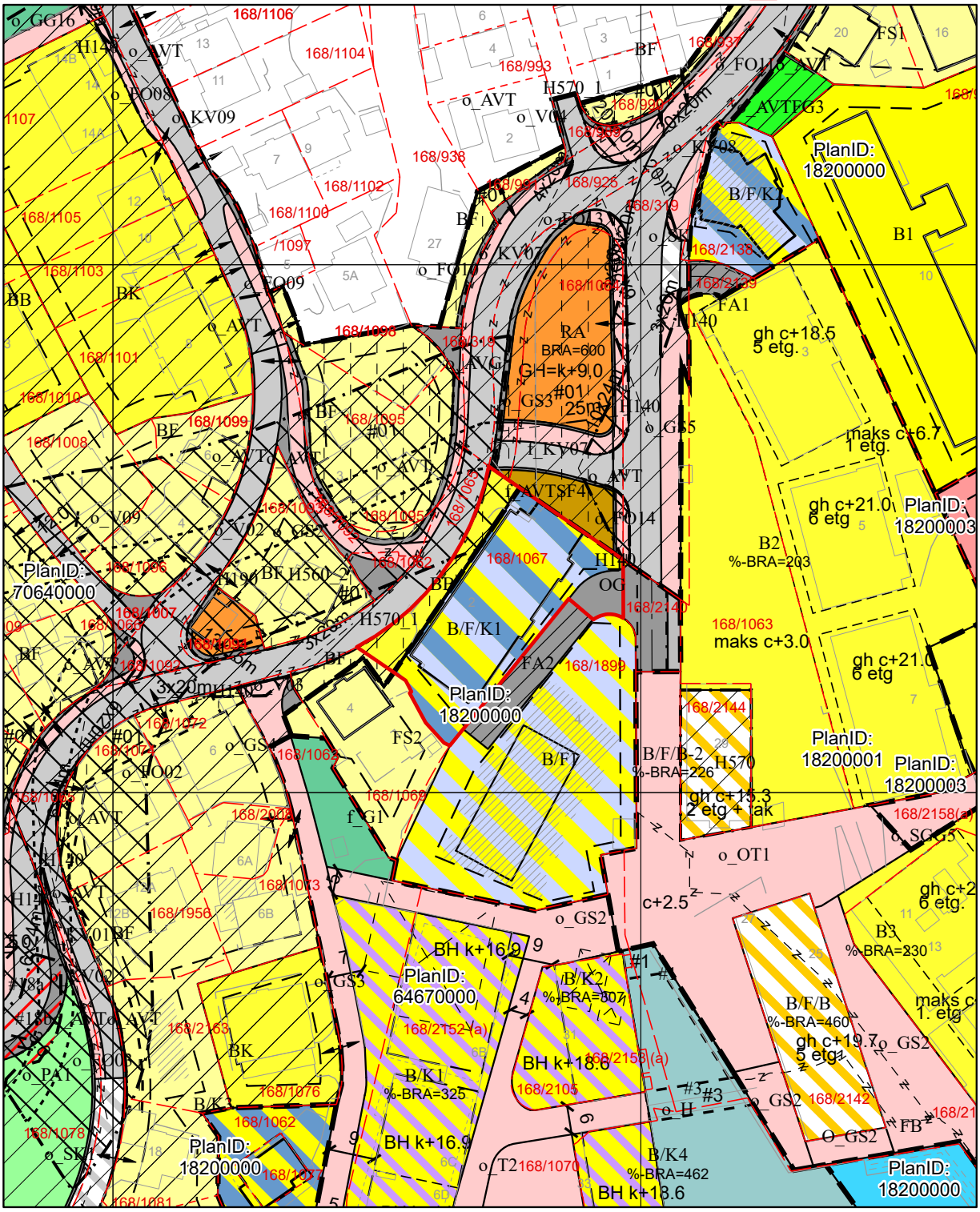
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1067
Dato: 01.07.2026 Adresse: Hegrenesveien 2

PlanID(er): 18200000, 70640000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1224 - Regulert kjørebane

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Gate med fortau

Gang- / sykkelveg

Badeområde

Felles avkjørsel

Felles grøntareal

Bolig / Forretning

Bolig / Forretning / Kontor

Bolig / Kontor

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1161 - Barnehage

1510 - Energianlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1610 - Lekeplass

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1804 - Bolig, kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2040 - Havn

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

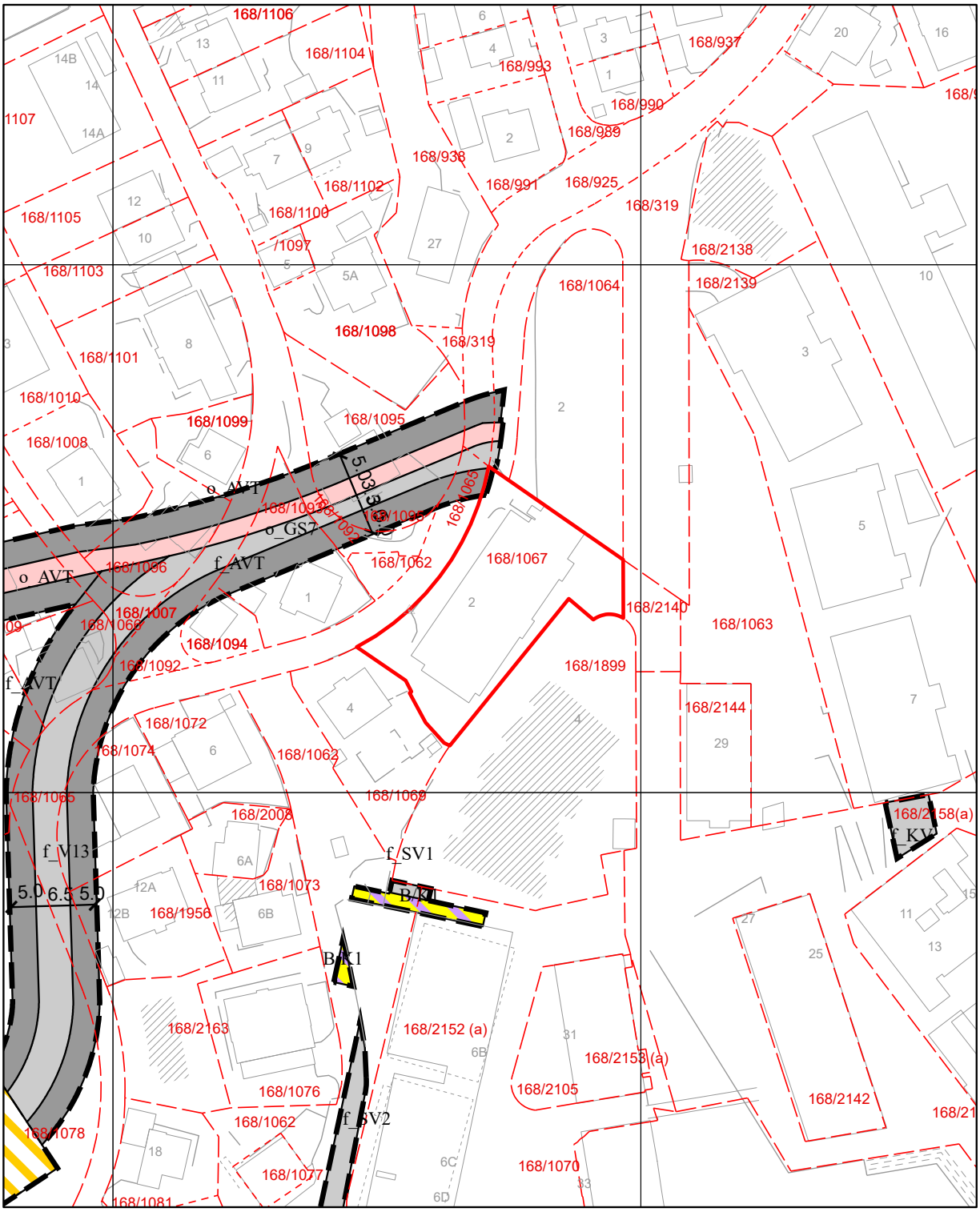
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1067
Dato: 01.07.2026 Adresse: Hegrenesveien 2

PlanID(er): 70640000

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

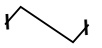


Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

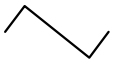
Juridisklinje

RPJURLINJE


1211 - Byggegrense


1259 - Måle- og avstandslinje


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)


1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål


1804 - Bolig, kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2015 - Gang- sykkelveg


2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

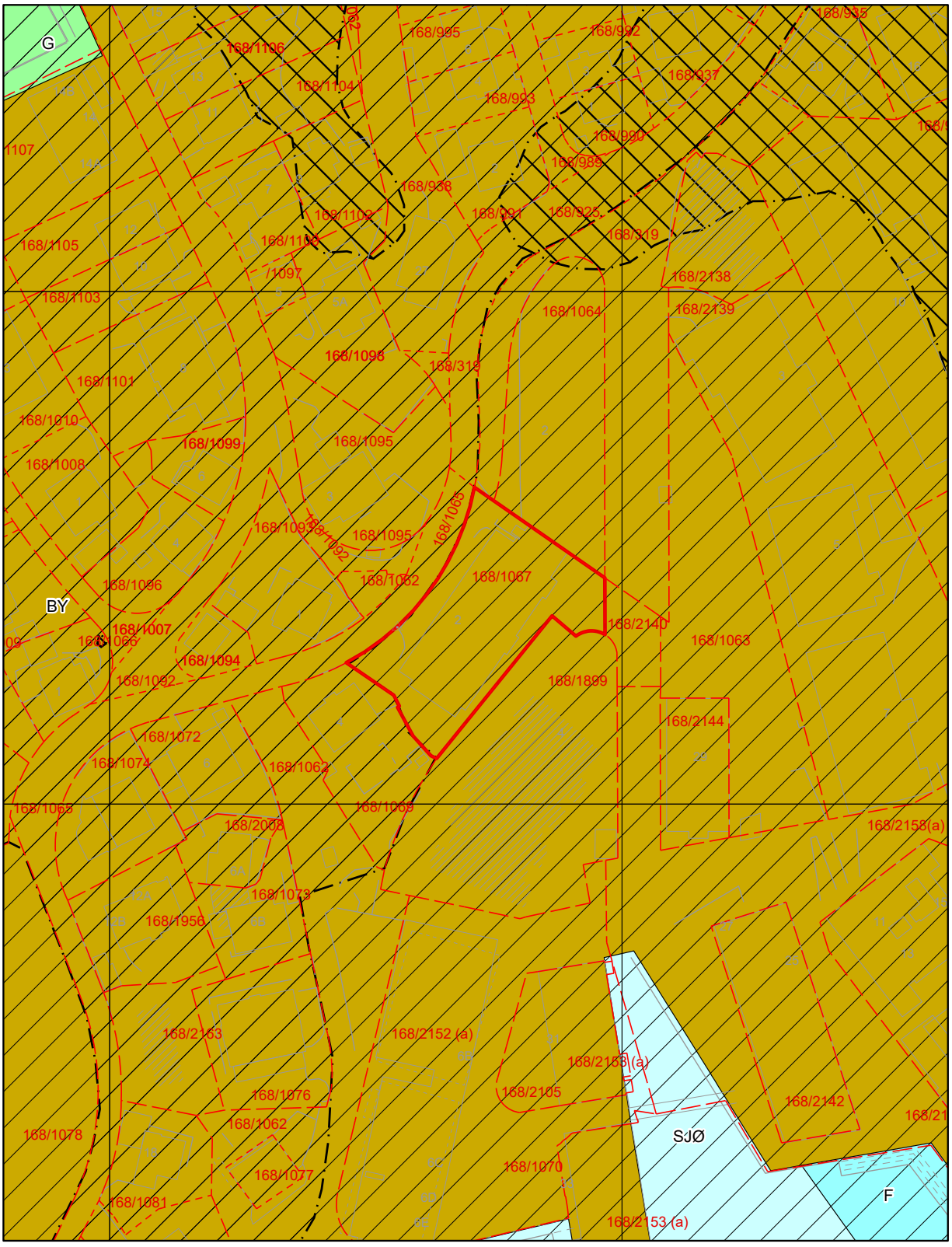
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1067
Adresse: Hegrenesveien 2

N

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

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Støysone gul
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Grønnstruktur
Bruk og vern av sjø og vassdrag
Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

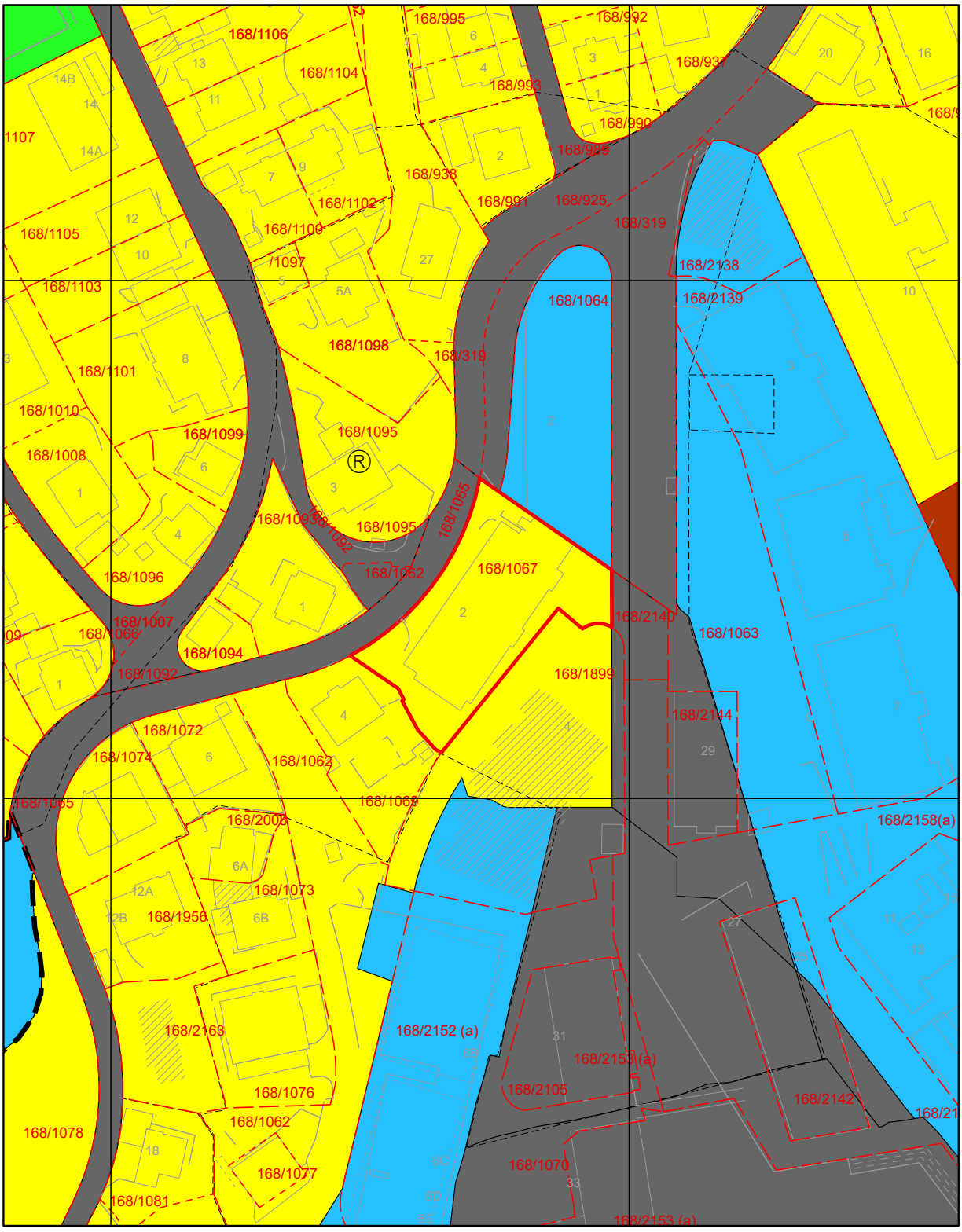
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.07.2026

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1067
Adresse: Hegrenesveien 2

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Erverv (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Vegareal (N)

Havn (N)

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1067/0/10
Adresse: Hegrenesveien 2, 5042 BERGEN

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

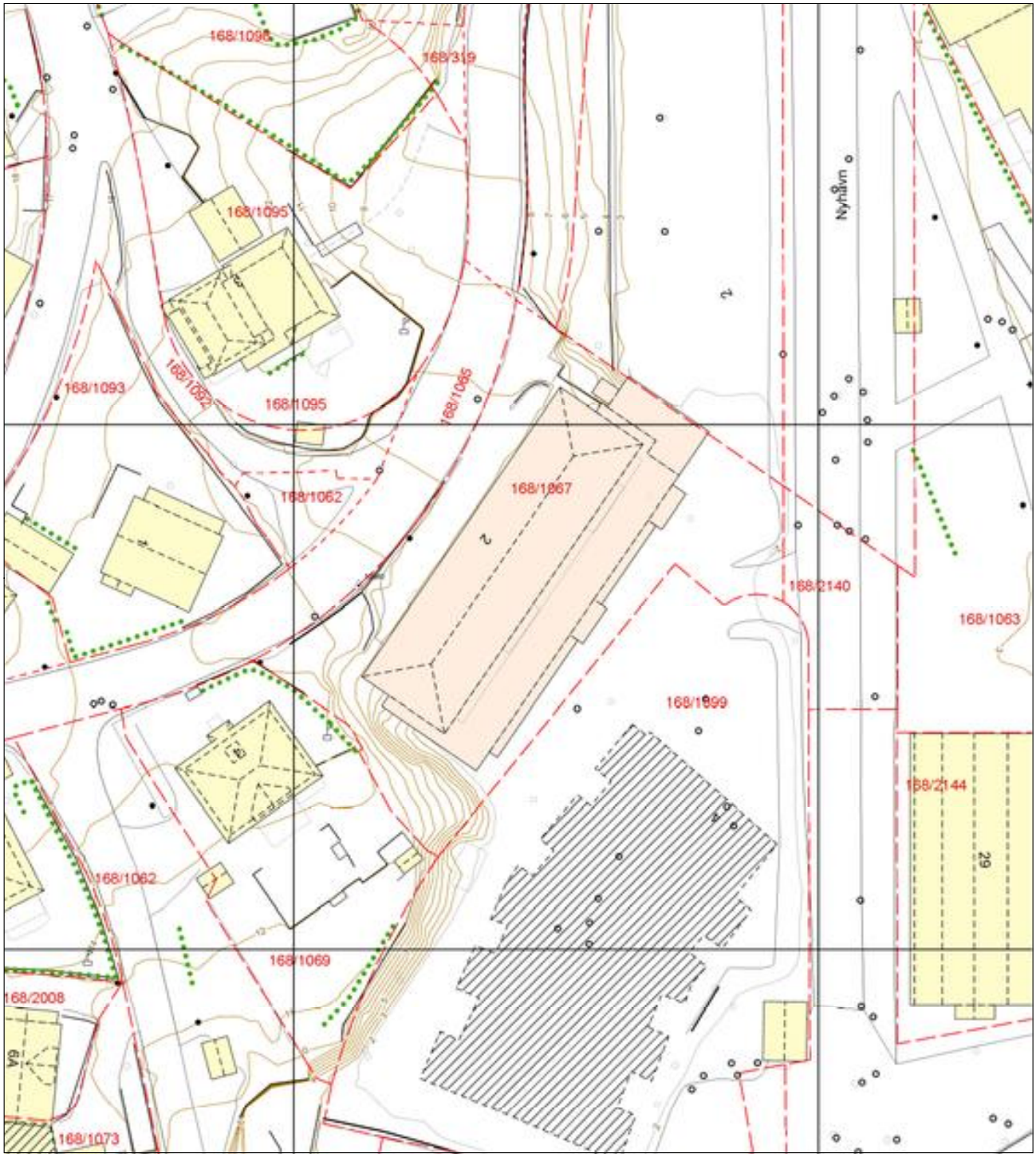
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 30.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1067/0/10
Adresse: Hegrenesveien 2, 5042 BERGEN

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

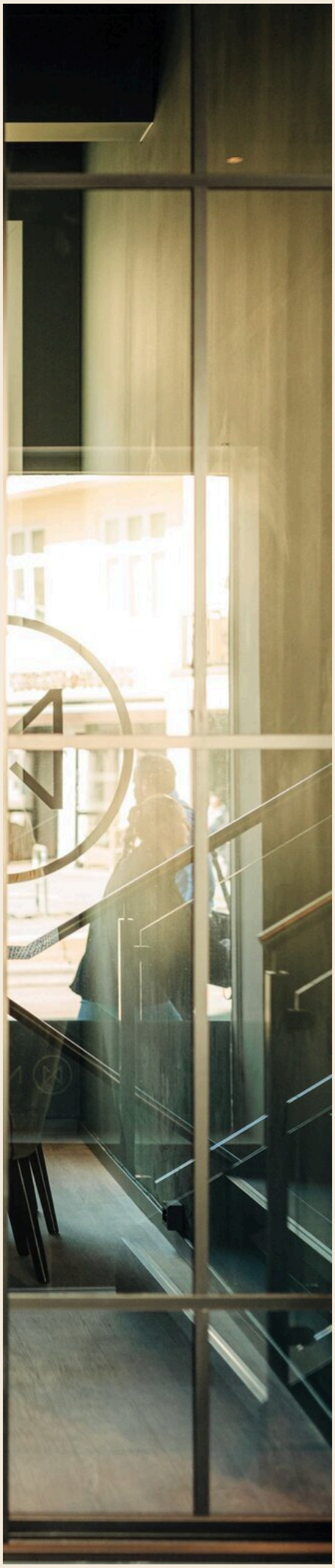
Velkommen til

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.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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

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/nordvikundersokelsen





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: 19-0188/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hegrenesveien 2 5042 BERGEN
Matrikkel: Gnr 168, bnr 1067, snr 10 (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:



Karethe Rye Torben
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
k.torben@nordvikbolig.no
901 59 916



Pernille Troye
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
p.troye@nordvikbolig.no
456 91 540

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