NORDVIK

Hamrehaugen 53

3 soverom | 130 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Hamrehaugen 53

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
25	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
63	Nabolagsprofil
64	Vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026







Nøkkelinformasjon

Rekkehus over 2 plan med stort potensial! Balkong, vedovn og parkeringsplass. Nærhet til skole, barnehager og butikk

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 840,-**
Totalpris	**4 090 840,-**
BRA-i	**130 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Hamrehaugen 53. En familiebolig med svært gode muligheter for å skape din egen drømmebolig du vil trives i lenge. Boligen ligger i øverste gate mot Damsgårdsfjellet i et etablert og populært boligområde på Laksevåg. Fra boligen har man nærhet til det meste man skulle behøve i hverdagen.

Høydepunkter:

- Balkong på 7,1 m²
- Stor blindkjeller/grovkjeller på 31,8 m²
- Vedovn
- Familievennlig planløsning med gode oppholdsrom, mye lagringsplass og separat vaskerom
- Disponerer en parkeringsplass
- Store vindusflater

Området:

- 300 meter til busstopp
- 8 min gange til Rema 1000
- Skole og barnehager innen kort avstand
- Kort vei til Oasen senter
- 14 minutters kjøring til Bergen sentrum
- Flotte turmuligheter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm





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












































55





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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0151/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hamrehaugen 53, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 154, bnr 970 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
June Mariann Ronesen Breivik
Rune John Breivik
Audun Roger Ronesen
Hilde May Breivik

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 105 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1970

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 130 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang/trapp, to soverom, bad og blindkjeller/grovkjeller.
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue, kjøkken, spisestue, soverom, vaskerom og to boder.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong på 7,1 m² fra stue og platting på 1,9 m² ved inngangsparti.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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 garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Innebygde skap på soverom er tatt med i areal beskrivelsen/utregningen for rom.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
- 1. etasje: entré, stue, kjøkken, spisestue, soverom, vaskerom og to boder.
- Underetasje: gang/trapp, to soverom, bad og blindkjeller/grovkjeller.

Parkering
Boligen disponerer en parkeringsplass i velforeningens fellesareal. Plassens størrelse og bruk er begrenset, og kjøper må selv vurdere egnethet opp mot egen bil.

Modernisering og påkostninger
2017:
- Oppgradert innmat i sikringsskap.

2016:
- Skiftet ut flere vinduer.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Bad pusset opp helt på slutten av 90-tallet. Servant og toalett skiftet mellom 2010 og 2015. Kjenner ikke navn på rørleggerne.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei. Regner med at det ble gjort ved legging av varmekabler i slutten av 90-tallet.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Pipe oppgradert ca. 2010. Taktekke ble også skiftet på denne tiden. Circa 2012.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Tidligere oljetank i plen fjernet rundt 2010.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. ELTEL 07.07.17 Oppgradering av sikringsskap og monterng av flere nye støpsler og fastmonterte taklamper, samt lysrør på kjøkken.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Regner med at de kontrollerte el. anlegget samtidig som de oppgraderte sikringsboksen.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Via Huseierlaget, på parkeringsplass tilhørende husstanden nr.53.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Har ikke full kjennskap til dette, men ting er blitt gjort i årenes løp. Min mor brukte alltid faglært arbeidskraft. I 2025 ble det innstallert en tilkomstluke i kjeller i forbindelse med oppgradering av avløpsrør i husrekken. Arbeidet ble utført av RØRHAB.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. Hole glass skiftet vinduene på alle soverom og ett i stuen i 2016. Vinduene er produsert av Gilje. Andre vindu i stuen ble skiftet noen år tidligere enn dette. Altandøren også skiftet ut etter millenniumskiftet. Ytterdør fra sent 90-tall, tror jeg.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Noen sprekte fliser på bad.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Mulighet for kre og andre insekter i huset. Nærhet til skog.

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. Nylig utført tilstandsvurdring av takstmann i forbindelse med salg.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei. Kun økning i forhold til generell prisstigning.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja. Var tidliigere en oljetank i hagen. Fjernet for en del år siden.

Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
- Nei. Fjernet.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmuren er oppført i betong.
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel.
- Taket har flat takonstruksjon tekket med membran/sanafil/papp.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vindu med 2-lags isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Våtrom.
- Utvendig trapp/utgang fra soverom i kjeller.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering.
- Grunnmur og fundament.
- Krypkjeller.
- Rom under terreng.
- Balkong, terrasse, platting.
- Vinduer og dører.
- Yttervegger.
- Takkonstruksjon og loft.

- Overflater og innredning på kjøkken.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Oljetank.
- Varmtvannsbereder.
- Ventilasjon.
- Vaskerom.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Skorstein over tak.
- Taktekking.

Lovlighet/HMS:
- Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverks stolper, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

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

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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Vedovn i stue.
- Elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 25 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 130,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 11 130,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Velavgift
Kr 11 184,- pr. år
Det er pliktig medlemskap i Hamrehaugen Huseierlag. Det betales kr. 932,- per måned til velforeningen, og gir en årlig velavgift på kr. 11 184,-. Dette dekker utgifter til fellesarealer, felles vedlikehold, brøyting, avtaler og oppgraderinger på fellesarealer/infrastruktur.

Andre utgifter
I tillegg til kommunale avgifter, eiendomsskatt og velavgift påløper det kostnader for husforsikring, strømforbruk, tv/internett og eventuelle andre ønskede tjenester.

Eiendomsskatt
Kr 4 827,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 4 827,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 422 016,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 1 355 504,- pr. 2025
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.

Forsikring
Sparebank 1
Polisenr: 2044740

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 172 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

Fra boligen er det ca. 8 minutters gange til Rema 1000. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Oasen senter bare en kort kjøretur fra boligen. Her finner du rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby kun en 11 minutters biltur unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 6.2.1970. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Da inngangsdørene slår ut må, av den grunn, repoene på inngangstrappene gjøres større.
- Grunnmur må flikkes og slemmes utvendig.
- Nedløpsrenner må monteres på sportsboder og føres ned i drenering.
- Terrenget utfor inngangene må få fall på minimum 1:50 utfra bygget.
- Materialer og skrot som ligger utfor gavl ved nr. 59 må fjernes og en del planering utføres her.
- Det må sørges for at parkeringsplassen blir opparbeidet. Parkering mellom rekke 5 og 6 tillates ikke.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

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

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

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

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 70650000 - Laksevåg. Gnr 154 bnr 408 mfl., Øvre Fyllingsveien. Saksnr.: 202220652. Planforslaget legger til rette for ny bruk av et eksisterende, eldre bygg. Transformasjonen omfatter endring av formål fra aldershjem til boliger (10 boenheter). Tiltak i planforslaget medfører ikke økt byggevolum, ei heller vesentlige endringer på eksisterende bygning eller utomhusareal utover oppgradering til dagens standard. Planområdet ligger i nærheten av eiendommen. Kjøper må påregne noe støy i forbindelse med ombyggingen.

- Planid: 64630000 - Laksevåg. Gnr 154 bnr 15 mfl., Solhaugveien 15, B-sykehuset. Saksnr.: 202220473. Formålet med reguleringsplanen er å regulere Laksevågs sanitetsforening sine to eiendommer (gnr/bnr) 154/15 og 154/842 til boligformål og barnehage, samt forsamlingslokaler for foreningen. I tillegg reguleres fortau langs Solhaugveien, samt fortau og sykkelanlegg langs Øvre Fyllingsveien, som vil gi vesentlig bedre

trafikksikkerhet i området. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeiding av Solhaugveien med fortau. Planområdet ligger i nærheten av denne eiendommen, og kjøper må derfor påregne støy og økt trafikk i forbindelse med utbyggingen dersom planforslaget blir vedtatt.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 154/620 - Øvre Fyllingsveien 45B - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnr.: 202600674.
- 154/619 - Øvre Fyllingsveien 45A - påbygg bolig. Saksnr.: 202417712. Arbeidet kan medføre noe 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:

4601/154/970:
Tinglyst 03.01.1985 - Dokumentnr: 223 - Erklæring/avtale
Overenskomst om samvirke vedk. vertikaldelt bolig.
Prioritet foran pantelån. Kan ikke slettes uten samtykke fra Husbanken.
Gjelder denne registerenheten med flere
Hver av eierne er pliktig til å sørge for at boligen holdes godt ved like utvendig. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

Tinglyst 07.01.1985 - Dokumentnr: 620 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike

avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 500,-

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

Samlet skal selger betale kr. 137 380,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

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).

Hamrehaugen 53
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1970
BRA:	130 m^2
BRA-i:	130 m^2
Rapportdato:	14.5.2026 (Gyldig til 14.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	15	2	2

Supertakst

GNR: 154 BNR: 970

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Hamrehaugen 53
5161 Laksevåg

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43007

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Våtrom	TG-3 pga manglende lekkasjesikring i sluk i kombinasjon med alder på sluket og lange riss/skader i flis
Utvendig trapp /utgang fra soverom i kjeller	Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av sikkerhetsrisiko.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og registrerte indikasjoner på fukt, med derav økt risiko for videre skadeutvikling.
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder.
Krypkjeller	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av forhøyede fuktmålinger (17,7 vektprosent), manglende fuktsperre mot grunn samt registrerte skader i stubbeloftsplater.
Rom under terreng	TG-2 pga alder, fuktgjennomgang/salt-kalkutslag,
Balkong, terrasse, platting	TG-2 pga alder/sltiasje skjevheter i konstruksjonen og rekkverk. Stedvis råteskade i rekkverk og terrassebord. Samt rekkverk er dårlig innfestet.
Vinduer og dører	TG-2 pga alder, overflate slitasje, treghet i åpne lukkemekanismen på enkelte vinduer, missfarging/fuktmerke på innvendig karm på velux
Yttervegger	TG 2 pga alder, registrert blæring i maling, stedvis råteskader og værslitt/oppsprukket trekledning, samt redusert/manglende lufting
Takkonstruksjon og loft	TG-2 pga alder (lukket konstruksjon)
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder/slitasje
Avløpsrør	TG-2 pga alder.
Vannledninger	TG-2 pga alder.
Oljetank	TG-2 pga manglende dokumentasjon på fjerning/sanering av oljetank.
Varmtvannsbereder	TG-2 pga alder og manglende lekkasje sikring.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ventilasjon	TG-2 pga denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.
Vaskerom	Tilstandsgrad 2 er satt ut fra alder/slitasje og mangelfull lekkasjesikring.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Det er ikke etablert forskriftsmessig adkomst til tak, og skorstein over tak er derfor ikke inspisert ved befaring. Forholdet er heller ikke synlig fra bakkenivå, og tilstanden er dermed ikke vurdert.
Taktekking	Det er ikke etablert forskriftsmessig adkomst til tak, og taktekking er derfor ikke inspisert ved befaring. Takflaten er heller ikke synlig fra bakkenivå, og tilstanden er dermed ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

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

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverks stolper, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2026

Rapportdato
14.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **May Lis Breivik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Hilde May Breivik**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen**
Firma: **Berentsen Bygg as**
Tittel: **Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **41004836**
Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse: **,**

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).

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 1970 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de 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.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Hamrehaugen 53, 5161 Laksevåg**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	154	Bruksnr:	970	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1970** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmuren er oppført i betong.

Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel.
Taket har flat takonstruksjon tekket med membran/sanafil/papp.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Gulvbelegg på vaskerom. Laminat på kjøkken. Heltre gulv på resterende rom.
Vegg- Baderomsplater på bad. Panel og malte striper/tapet overflater
Tak- Takesplater i himling på bad. Panel på kjøkken og entre. Ellers malt slett striet himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Innmaten i sikringsskapet ble oppgradert i 2017 (Kilde: Representant V/Befaring)	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)
1. etasje	**69**	**69** Romfordeling: -Entre: 4,2 m² -Bod: 1,5 m² -Bod: 6 m² -Spisestue: 13,2 m² -Soverom: 8,5 m² -Kjøkken: 9,2 m² -Vaskerom: 3,2 m² -Stue: 20,6 m² Takhøyde målt i stue 2,47 m 3 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**9**
U. etasje	**61**	**61** Romfordeling: -Gang/trapp: 4 m² -Soverom: 12,5 m² -Soverom: 9,4 m² -Bad: 2,7 m² -Blindkjeller/grovkjeller: 31,8 m² Takhøyde målt i gang. 2,5 m 1,2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**130**	**130**	**0**	**0**	**9**

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

Innebygde skap på soverom er tatt med i areal beskrivelsen/utregningen for rom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, lik dagens byggeskikk tilsier.

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur.
Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. TG-2 pga alder.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og registrerte indikasjoner på fukt, med derav økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
Manglende fuktsikring og påvist fuktpåvirkning kan føre til vedvarende fuktbelastning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for råte, soppdannelse og nedbrytning av materialer, samt redusert inneklima i tilstøtende rom som krypkjeller og blindkjeller.

Tiltak:
Det anbefales nærmere vurdering av dreneringens funksjon og behov for utbedring. Etablering av utvendig fuktsikring, herunder grunnmursplast og eventuelt isolasjon, bør vurderes. Videre kan tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjeller/blindkjeller være aktuelt, som forbedret ventilasjon eller fuktsperre mot grunn. Overvåking av fuktforholdene anbefales.

6.2 Grunnmur og fundament

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

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

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

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

6.3 Krypkjeller







Beskrivelse
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via blindkjeller i åpning ved muren under/ved siden av dør/trapp.

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

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Ved stikktakninger i bordene som holder stubbeloftsplatene oppe montert på bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 17,7 vektprosent.

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 72 % RF ved 9,1 grader.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår

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

Det er etablert stubbloftplater av Eternitt (plater som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren. Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall.

Stubbelofts plater er stedvis sprekt/knekt

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av forhøyede fuktmålinger (17,7 vektprosent), manglende fuktsperre mot grunn samt registrerte skader i stubbeloftsplater. Platene (eternitt) er stedvis sprukket og knekt. Forholdene medfører økt risiko for fuktpåvirkning og videre skadeutvikling.

Konsekvens:
Krypkjeller som konstruksjon er generelt fuktutsatt, og manglende fuktsperre medfører økt fuktbelastning fra grunnen. Dette kan føre til forhøyet luftfuktighet, med risiko for utvikling av råte, sopp og øvrige fuktskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Skadede stubbeloftsplater kan redusere funksjonen med å holde isolasjonen på plass. Det gjøres også oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest, som innebærer helsefare ved inngrep

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere fuktsperre på grunnen (plastfolie) for å redusere fuktopptak til krypkjelleren.

Videre bør det vurderes tiltak for å bedre fuktforholdene, eksempelvis forbedret ventilasjon eller andre fuktreduserende tiltak. Skadede stubbeloftsplater bør utbedres eller skiftes ved behov. Ved arbeid med eternittplater må dette utføres i henhold til gjeldende regelverk for håndtering av asbestholdige materialer.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

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

Det er registrert mineralutslag (salt-/kalkutslag) på overflater, som indikerer fuktgjennomgang i grunnmur. Konstruksjonen er fra en periode hvor gulv og fundamenter normalt er etablert direkte mot grunn uten fuktsikring, noe som gir økt sannsynlighet for fuktopptrekk. Det er også registrert svak kjellerlukt, som erfaringsmessig kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende skade. Forholdene kan ha sammenheng med utilstrekkelig drenering eller mangelfull fuktsikring rundt bygningen

Arealer er ikke oppvarmet og kondensering på vegger kan oppstå ved endret bruk.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og påvist fuktpåvirkning i konstruksjoner mot grunn, kombinert med eldre byggemetode uten tilfredsstillende fuktsikring og derav økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen, herunder kontroll og eventuell utbedring av drenering og utvendig fuktsikring. Innvendige tiltak som fuktreduserende løsninger og forbedret ventilasjon kan også være aktuelt. Videre oppfølging og overvåking av fuktforholdene anbefales.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Balkong fra stue. 7,1 m² Platting ved inngangsparti. 1,9 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Platting ved inngangsparti.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen ved inngangsparti

Det registerers råteskade i enkelte terrassebord. Plattingen bærer preg av alder og stor slitasjegrad.

Det er liten eller manglende glipe mellom enkelte terrassebordene, noe som kan begrenser avrenning av vann og øker risikoen for fukt opptak.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Tilstandsgrad 2 er satt pga alder slitasje, skjevheter, råteskader i enkelte terrassebord og manglende/liten glippe mellom enkelte terrassebord.

Balkong fra stue.
Det registreres stedvis råteskade i rekkverk samt malingavskalling.
Rekkverk er dårlig innfestet, det registerers skjevheter i rekkverk.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

TG-2 pga skjevheter i konstruksjonen og rekkverk. Stedvis råteskade i rekkverk og terrassebord. Samt dårlig innfesting av rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom økende vannansamling bør det vurderes tiltak som sikrer tilstrekkelig med glipe mellom terrassebordene for bedre / økt drenering.

Råteskadet trevirke må skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Det må påregnes at det er mulighet for at store deler av platting ved inngangsparti må skiftes med tiden.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør Vinduer med 2-lags isolerglass Balkong dør med 2-lags isolerglass Velux vindu med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i 1 etg er skiftet i perioden 2016 (Kilde: Dato stempel i glasset)	
Vindu på kjøkkenet er skiftet i 1993 (Kilde: Dato stempel i glasset)	
Vindu er Uetasje er skiftet i perioden 2016 (Dato stempel i glasset)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja



Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

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

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer samt punkter under.

-Det registerers slitasje på utvendig dørblad på ytterdør.

-Dør mot uisolert bod er av typen innendør

-Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

-Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

-Det registerers missfarging/fuktskjolder på innvendig dørblad på ytterdør fra u etasjen.

-Det registreres misfarging på innvendige karmer på velux vindu, trolig pga. kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

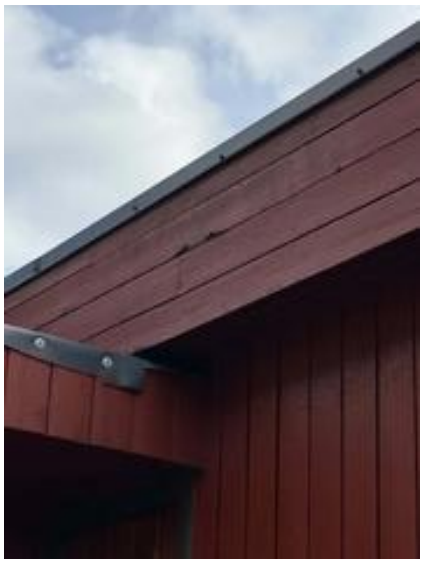
Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

Det anbefales justering og vedlikehold av vinduer og beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon. Skadede eller lite egnede dører bør vurderes skiftet. På sikt må utskifting av vinduer med eldre isolerglass påregnes. Videre bør årsak til fukt/kondens vurderes og eventuelle tiltak iverksettes.

6.7 Yttervegger



Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei





Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.
Merknad: Det kan være avvik på yttervegg som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Kledningen er stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG 2 pga. registrert blæring i maling (tidligere linoljemaling), stedvise råteskader og værslitt/oppsprukket trekledning, samt redusert lufting bak kledning som gir økt risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskade i kledning bør skiftes ut for å unngå videre utvikling av skade. Kledning fremstår ellers i alminnelig god tilstand alder tatt i betraktning. Med hensyn til dagens moderne bruk bør det på sikt vurderes å skifte ytterkledning for tilstrekkelig ventilering etc, samt for ytterligere undersøkelser av selve veggkonstruksjonen med hensyn til alder.

Anbefaler å planlegge større oppgraderinger av kledning for å sikre en god klimaskjerm samt for ytterligere undersøkelser av bakomliggende konstruksjoner (veggkonstruksjon) for evt skjulte skader.

Pga alder/slitasje må det påregnes løpende utskiftinger av bordkledning

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken, Annet

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-IU**

Det er ikke etablert forskriftsmessig adkomst til tak, og skorstein over tak er derfor ikke inspisert ved befaring. Forholdet er heller ikke synlig fra bakkenivå, og tilstanden er dermed ikke vurdert.

Konsekvens:
Manglende inspeksjon medfører usikkerhet knyttet til skorsteinens tilstand. Eventuelle skader, utettheter eller behov for vedlikehold kan derfor ikke utelukkes.

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen for vurdering av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere sikker adkomst til tak og gjennomføre nærmere inspeksjon av skorstein over tak når forholdene ligger til rette for dette.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2

Da var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen med flatt tak er ikke inspisert.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

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

Loft/tak er innredet og uten tilkomst for kontroll av selve takkonstruksjonen med hensyn til fukt, lufting etc. TG-2 pga alder (lukket konstruksjon)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler åpninger i himling for kontroll av lufting og evt fukt/tilstand på selve konstruksjonen.

Det anbefales å etablere sikker adkomst til tak og gjennomføre en nærmere inspeksjon av takkonstruksjonen når forholdene ligger til rette for dette.

6.10 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking	TG-IU

Det er ikke etablert forskriftsmessig adkomst til tak, og taktekking er derfor ikke inspisert ved befaring. Takflaten er heller ikke synlig fra bakkenivå, og tilstanden er dermed ikke vurdert.

MERKNAD:
Det er observert manglende/ufullstendig beslag i overgang mellom taktekking og yttervegg.

Konsekvens:
Manglende inspeksjon medfører usikkerhet knyttet til tekkens tilstand og funksjon. Eventuelle skader eller svakheter kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere sikker adkomst til tak og gjennomføre en nærmere inspeksjon av taktekking når forholdene ligger til rette for dette.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:
-komfyr
-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.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder/slitasje

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Overvåk tilstanden, foreta utskiftinger etter behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

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

6.12 Lovlighet / HMS



Åpninger i rekkverket er mer en 10 cm

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 ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverks stolper, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.



Rekkverk er lavere en 90 cm

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

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det har blitt utført rørfornying da røret i blindkjeller går gjennom alle enheter. I den forbindelse ble røret i nr.53 kappet og skjøtet slik at rørfornyings-strekket ikke ble så langt. (Kilde: Mail fra styreleder)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og det er derfor uvisst om alle rørstrekk er fornyet. Tilstandsgrad er satt på dette grunnlaget.

I følge representant ved befaring er det ikke rørfornyet inn i boligen. Det er kun felles ledning.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det har blitt utført rørfornying. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og det er derfor uvisst om alle/hele rørstrekk er fornyet. Tilstandsgrad er satt på dette grunnlaget. TG-2 pga alder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer

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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

TG-2 pga alder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.15 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2017 (Kilde: Representant V/Befaring)

Varmekabler montert utvendig på asfalt foran inngangsdøren 22.10.2010 (Kilde: Representant V/Befaring)

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

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

Oppsummering av elektrisk

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.16 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank **TG-2**

Eier opplyser at tidligere oljetank er fjernet. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at tanken er forskriftsmessig sanert og fjernet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav, samt om det foreligger eventuell restforurensning i grunnen. Det anbefales å fremskaffe relevant dokumentasjon eller foreta nærmere undersøkelser ved behov.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Krypkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
124 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er antatt over 20 år og har usikker restlevetid.

Deler av berederen er teipet på utsiden. Antatt for og holde isolasjon på plass

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

TG-2 pga alder samt manglende lekkasje sikring

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg på enkelte rom.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu på enkelte rom.

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Enkelte rom i boligen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet.

6.19 Våtrom



Eldre støpejernsluk



Riss/sprekker i flere fliser på gulv.



Veggene mot bad er vurdert og være heltre panel vegger og er risikokonstruksjon og borre i.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Badets alder og tilstand tilsier at badet er klar for oppgradering/renovering for å nå dagens krav til fruktsikkert våtrom

Hulltakinng info:
Det er forsøkt utført hulltaking i vegg mot våtsone fra tilstøtende rom (soverom). Hulltakingen ble avbrutt da veggen er vurdert å bestå av heltre panel, som anses som en risikokonstruksjon å bore i.

Overflater info:
Fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Baderomsplater på vegg. Takesplater i himling.

Fallforhold Info
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
15mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at det sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

- Badet vurderes uten å hensynta bruken av dusjkabinett. TG 3 settes pga utetthet i vegg og at man ikke kan dusje direkte på baderomsveggen uten fare for lekkasje, ved bruk av dusjkabinett vil dette fungere
- Med bakgrunn i alder på tettesjiktet/overflater er restlevetid på rommet usikker.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger

Enkelte flis er skadet / sprukket. Det kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i gulvet..

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Ventilering info:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Badets utforming kombinert med alder og svak fuktsikring i sluk tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom

TG-3 pga manglende lekkasjesikring i sluk i kombinasjon med alder på sluket samt lange riss/sprekker i gulvfliser

Anbefalte tiltak

Våtrom/bad må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet var i bruk da boenheten var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjenomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1) 200 000 - 500 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m må dokumenteres.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.20 Vaskerom



Beskrivelse

-Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegg. Malte veggflater

INNEHOLDER:
-Opplegg for vaskemaskin
-Utslagsvask.

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Oppsummering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder på tettesjikt, med derav økt risiko for lekkasjer. Rommet har mangelfull lekkasjesikring knyttet til vanninstallasjoner. Slukløsningen består av eldre støpejernsluk uten klemring, noe som gir usikker tetting mot membran og økt fare for lekkasjer.

Videre er det registrert utilfredsstillende overgang mellom gulv og vegg, som også øker risikoen for fuktskader. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk, hvilket gir begrenset effekt under normale forhold, og rommet mangler tilluft. Dette medfører redusert luftutskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Konsekvens:
Forholdene medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningsdeler. Redusert ventilasjon kan gi opphopning av fukt og dårlig inneklima

Tiltak:
Det anbefales oppgradering av våtrommet for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt, slukløsning og lekkasjesikring. Videre bør ventilasjonen forbedres ved etablering av tilluft og mer effektiv avtrekksløsning.
Anbefaler montering av waterguard eller tilsvarende lekkasjesikring ved bereder og vaskemaskin



6.21 Utvendig trapp /utgang fra soverom i kjeller



Beskrivelse

Det er laget en trapp med repo ved utgang i kjeller i tre.

Oppsummering **TG-3**

Det er etablert en tretrapp med repos fra soverom i kjelleretasje. Ved befaring fremstår trappen som utilstrekkelig sikret og mangelfullt festet. Det er registrert bevegelse ved belastning, noe som indikerer svikt i innfesting og konstruksjon.

Forholdet vurderes å utgjøre en sikkerhetsrisiko med fare for kollaps ved bruk.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av påvist sikkerhetsrisiko.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
Det foreligger risiko for personskade som følge av mulig svikt eller kollaps i trappen.

Tiltak:
Trappen anbefales revet og erstattet med ny trappeløsning som tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhet og utførelse.

Utbedringskostnader **20 000 - 100 000**

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme
- Varmesentral

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mai 2026

Oppdragsnummer
19-0151/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hamrehaugen 53, 5161 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Hilde May Breivik, June Mariann Ronesen Breivik, Audun Roger Ronesen, Rune John Breivik

Fullmektige
Hilde May Breivik for June Mariann Ronesen Breivik, Audun Roger Ronesen, Rune John Breivik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mai 1969

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. May Liss Breivik dødsbo

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. May Liss Breivik

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2044740
Forsikret i: Sparebank 1

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: Bad pusset opp på 90-tallet. Servant og toalett skiftet mellom 2010 og 2015. Kjenner ikke navn på rørleggerne.

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

Eventuell kommentar: Regner med at det ble gjort ved legging av varmekabler i slutten av 90-tallet.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe oppgradert ca. 2010. Taktekke ble også skiftet på denne tiden. Circa 2012.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere oljetank i plen fjernet rundt 2010.

---

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: ELTEL 07.07.17 Oppgradering av sikringsskap og monterng av flere nye støpsler og fastmonterte taklamper, samt lysrør på kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Regner med at de kontrollerte el. anlegget samtidig som de oppgraderte sikringsboksen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via Huseierlaget, på parkeringsplass tilhørende husstanden nr. 53.

---

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: Har ikke full kjennskap til dette, men ting er blitt gjort i årenes løp. Min mor brukte alltid faglært arbeidskraft. I 2025 ble det innstallert en tilkomstluke i kjeller i forbindelse med oppgradering av avløpsrør i husrekken. Arbeidet ble utført av RØRHAB.

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke slikt.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hole glass skiftet vinduene på alle soverom og ett i stuen i 2016. Vinduene er produsert av Gilje. Andre vindu i stuen ble skiftet noen år tidligere enn dette. Altandøren også skiftet ut etter millenniumskiftet. Ytterdør fra sent 90-tall, tror jeg.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noen sprekte fliser på bad.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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.

Ja

Beskriv: Mulighet for kre og andre insekter i huset. Nærhet til skog.

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?

Nei

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? Nylig utført tilstandsvurdring av takstmann i forbindelse med salg.

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

Eventuell kommentar: Kun økning i forhold til generell prisstigning.

---

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

Ja

Beskriv: Var tidligere en oljetank i hagen. Fjernet for en del år siden.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Fjernet.

---

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: 19-0151/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hilde May Breivik	**2026-05-21**

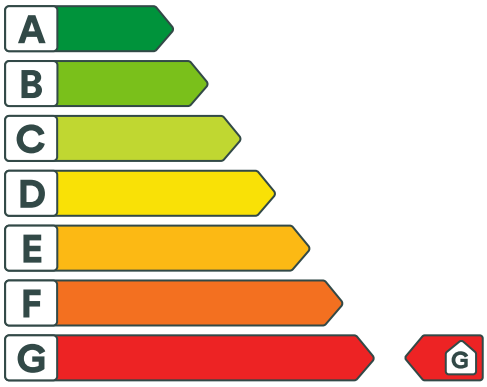
Identifikasjon

Hilde May Breivik

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



Adresse **Hamrehaugen 53, 5161 LAKSEVÅG**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298920**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139635620**
Gårdsnummer **154**	Bruksnummer **970**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **382,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **363,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 621 kWh**



Hamrehaugen 53, 5161 LAKSEVÅG

Detaljering

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

Hamrehaugen 53, 5161 LAKSEVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hamrehaugen 53

Nabolaget Solhaugveien/Hamrehaugen - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	16 min 1.4 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7... 236 elever, 13 klasser	5 min 2.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	5 min 2.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	12 min 5.2 km
Fyllingsdalen videregående sko... 588 elever, 28 klasser	8 min 4.1 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	10 min 4.5 km

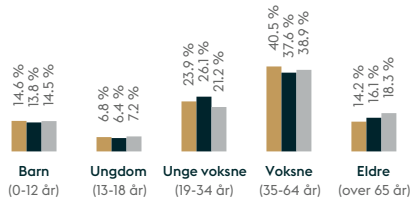
Offentlig transport

Hamrehaugen Linje 19	4 min 0.3 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	8 min 3.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 5.3 km
Bergen Flesland	20 min

Barnehager

Melkeplassen barnehage (0-5 år... 28 barn	7 min 0.6 km
Litlafjellet barnehage (0-5 år... 151 barn	9 min 0.7 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-6... 93 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

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

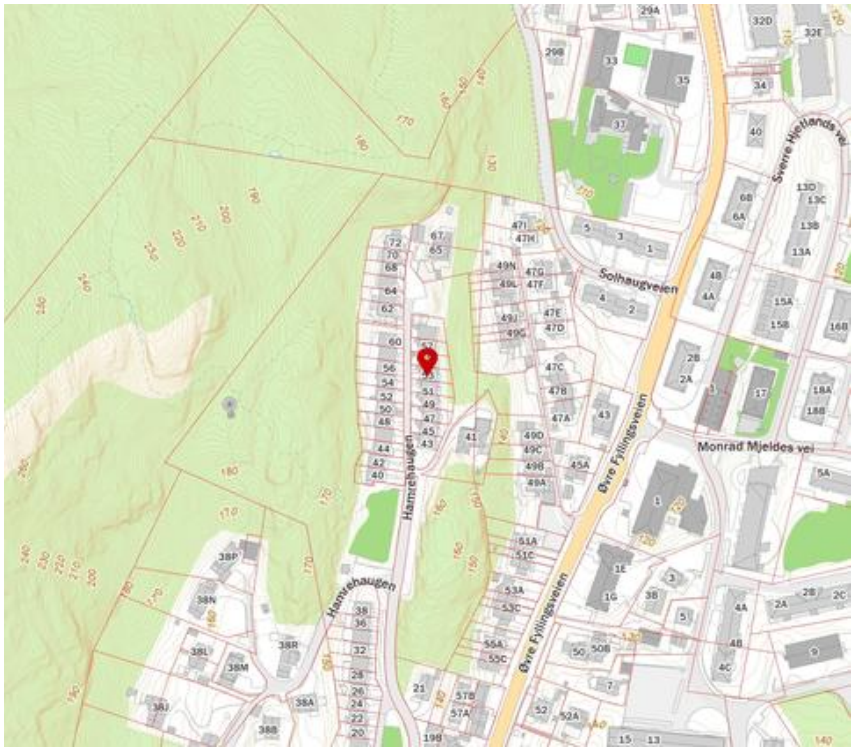
«Kjekke mennesker. Upretensiøst. Polig. Barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VEDTEKTER FOR HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

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

2. Forretningssted
Forretningskontoret er i Bergen kommune.

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

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

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

4. Medlemskontingent

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

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

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

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

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

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

6. Styre og daglig leder

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

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

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

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

7. Ordinært årsmøte

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

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

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

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

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

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

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

8. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

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

Gjenværende midler utover dette skal gå til samvirkeformål.

oOo

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

SERVITUTTBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

2. **Adkomst til hager**

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

3. **Bygningsforsikring**

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

4. **Adkomstveier**

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

5. **Dekning av fellesutgifter**

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

6. <u>Misligholdelse</u>

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

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

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

Bergen. den 22/11-1984

Hamrehaugen Borettslag under avvikling:

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

Årsregnskap 2024
Hamrehaugen Huseierlag SA

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 245 158

RESULTATREGNSKAP

HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

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

BALANSE

HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

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

BALANSE

HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

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

24.03.2025
Styret i Hamrehaugen Huseierlag SA

Anders Theodor Panicev-Syversen
styreleder/daglig leder

Kristian Ruud Skogedal
styremedlem

Øystein Dahl
styremedlem

Ken Ove Boland Holm
styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

SKATT
Huseierlaget driver ikke skattepliktig virksomhet.

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

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

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

Huseierlaget har ingen ansatte. Styret består av 4 medlemmer

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

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

Note 2 Anleggsmidler

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

Økonomisk levetid	10 år	5-10 år	30 år	

Note 3 Egenkapital

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

Note 4 Bankinnskudd

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

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

Årets endring fremkommer slik:

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

Årlig overføring ihht vedtak kr 110 000

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

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

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

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

BALANSE - SPESIFIKASJON

HAMREHAUGEN HUSEIERLAG SA

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

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 27.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/970/0/0
Adresse: Hamrehaugen 53, 5161 LAKSEVÅG

N



BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 27.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 154/970/0/0
Adresse: Hamrehaugen 53, 5161 LAKSEVÅG

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 154/970/0/0
Utlistet 28. april 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
260699466	Grunneiendom	0	Ja	172,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40780001	31	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 3, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN MELKEPLASSEN VEST, OMRÅDE NORD FOR TJØNNEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.04.1967		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3250000	30	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 89, STORE DAMSGÅRD, LEKEPLASS	3	-
64880000	35	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 126, MFL., ØVRE FYLLINGSVEIEN	3	201529579
5460200	30	LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 92, HAMREHAUGEN VEST	3	200305049
70650000	35	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 408 MFL., ØVRE FYLLINGSVEIEN	3	202220652
64630000	35	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 15 MFL., SOLHAUGVEIEN 15, B-SYKEHUSET	2	202220473
40230000	30	LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
154/620	139633415-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	05.02.2026	202600674
154/619	139633393-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	28.08.2025	202417712

Skrevet ut 28. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

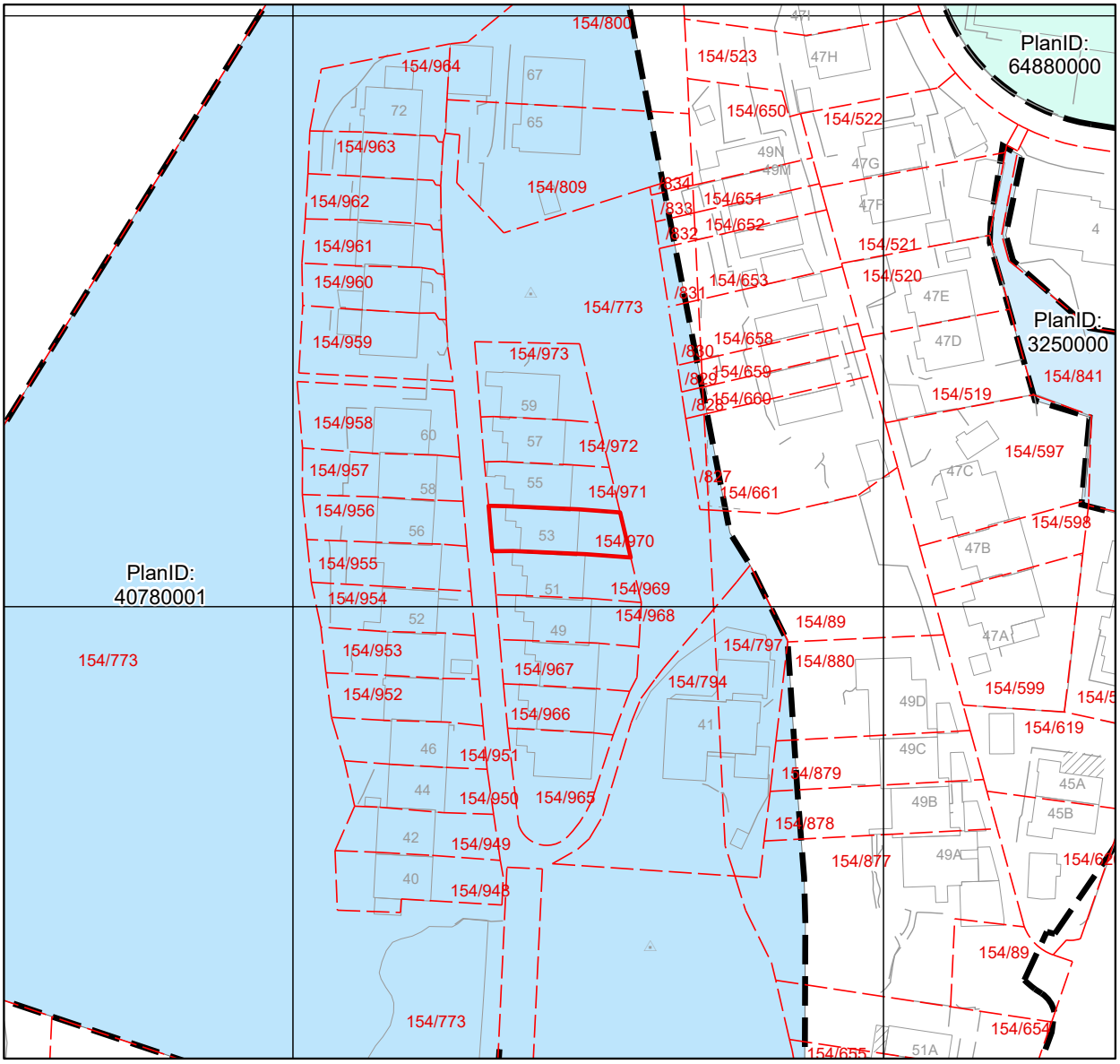
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 154/970
Dato: 28.04.2026 Adresse: Hamrehaugen 53

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): 40780001

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

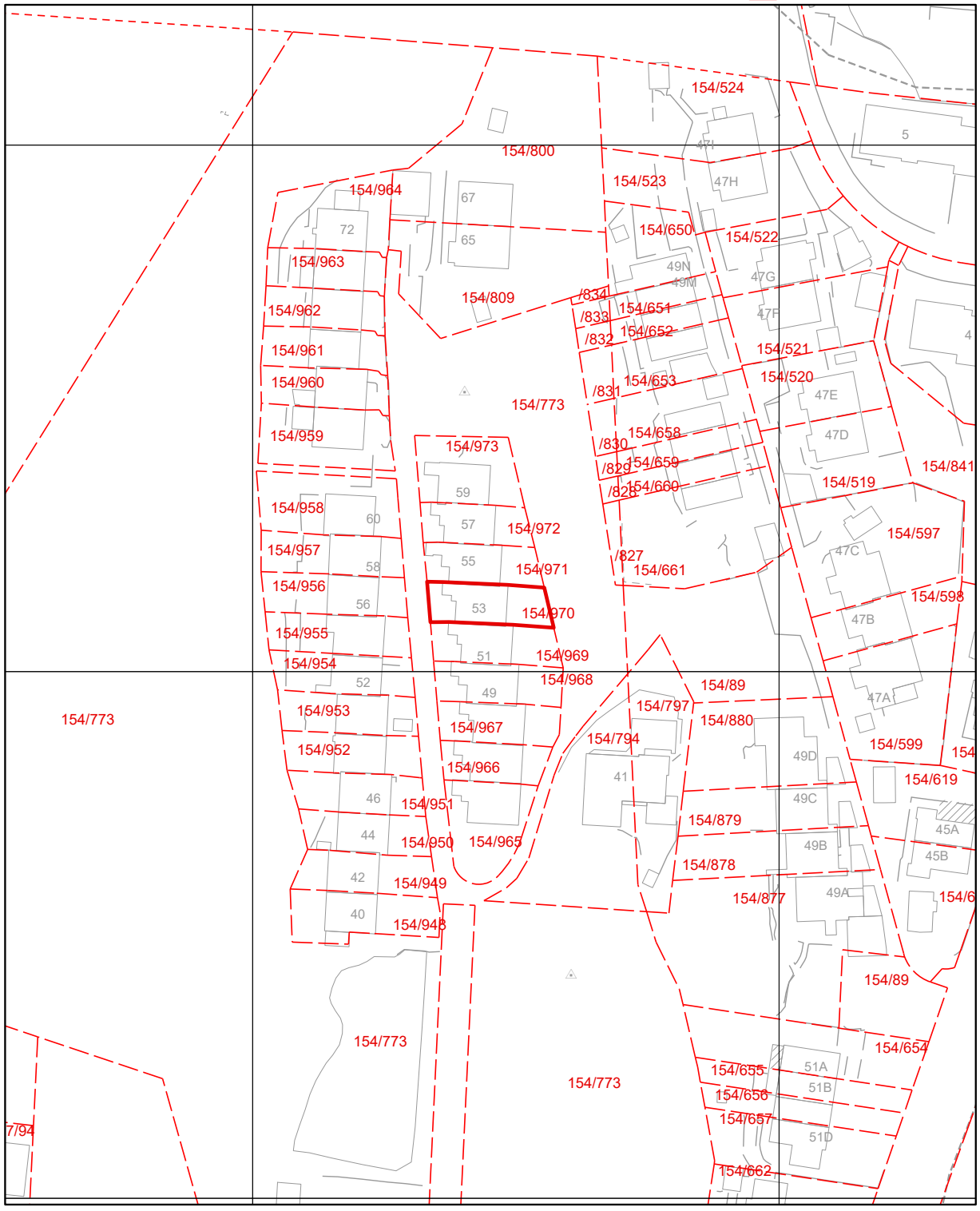
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 154/970
Dato: 28.04.2026 Adresse: Hamrehaugen 53

N

PlanID(er): 40780001

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

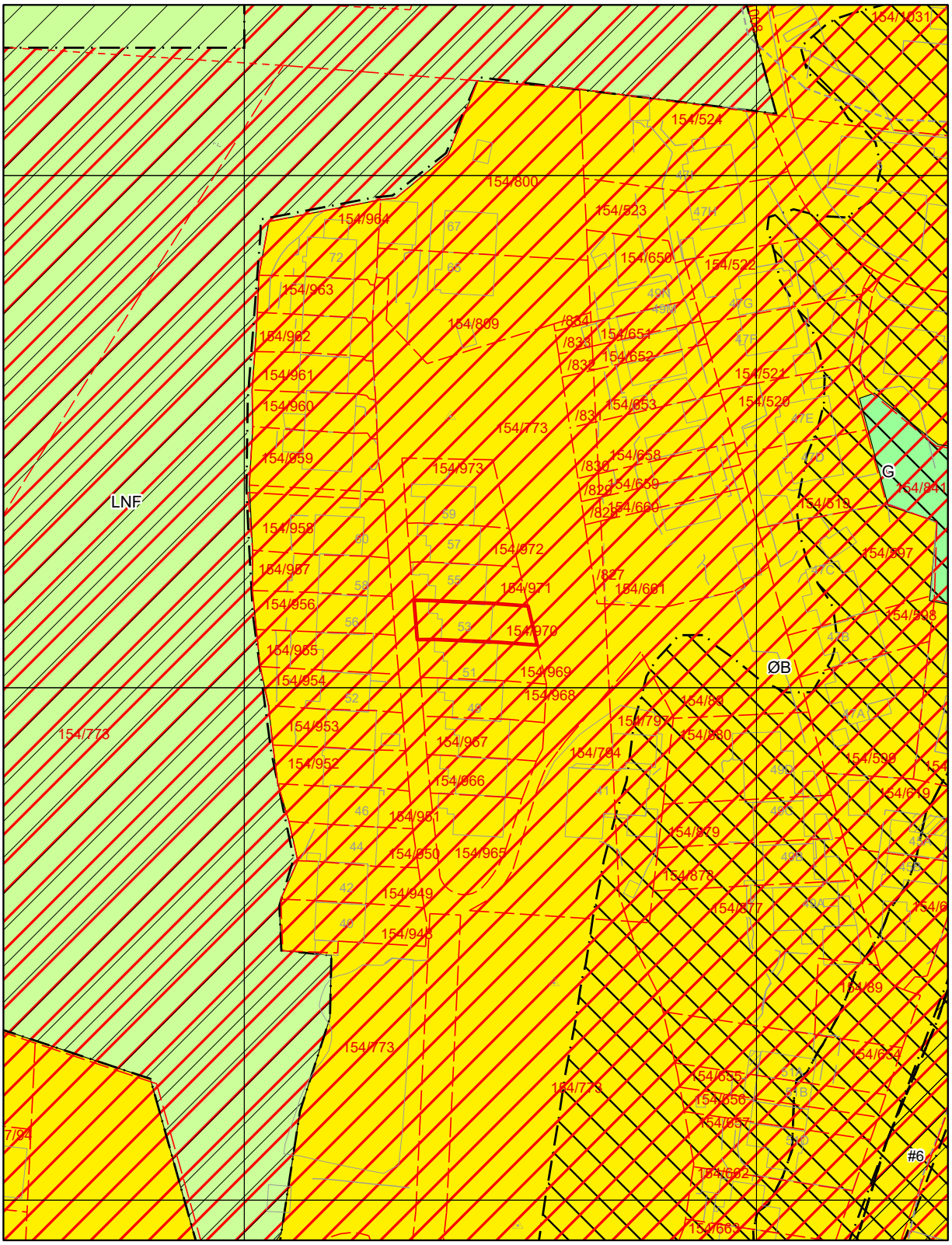
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 28.04.2026

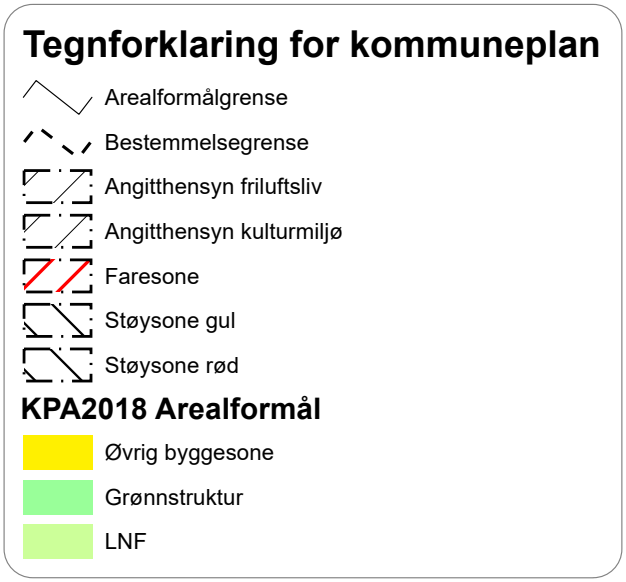
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 154/970
Adresse: Hamrehaugen 53

N

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

Eiendomsflate


LNF
ØB
G
154/1031
154/524
154/800
154/964
154/523
154/650
154/522
154/963
154/962
154/809
154/961
154/960
154/959
154/773
154/973
154/958
154/957
154/956
154/955
154/954
154/953
154/952
154/972
154/971
154/970
154/969
154/968
154/967
154/966
154/951
154/950
154/965
154/949
154/948
154/773
154/773
154/773


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

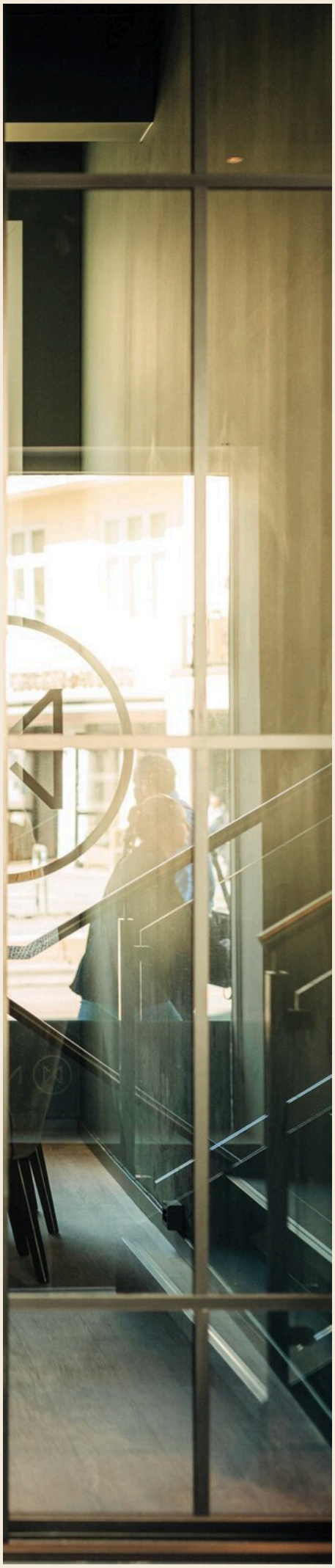
Velkommen til

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.

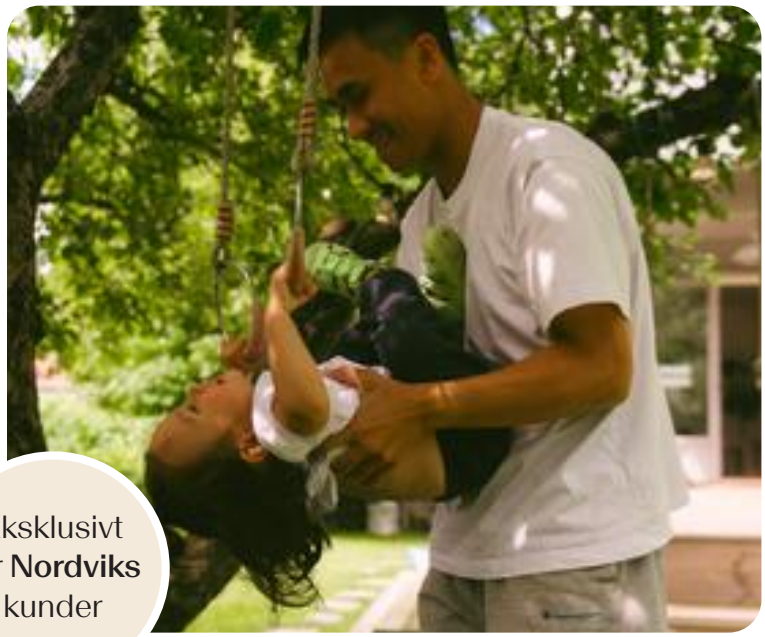


Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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

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: 19-0151/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hamrehaugen 53 5161 LAKSEVÅG
Matrikkel: Gnr 154, bnr 970 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

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