



Helgesens gate 13



# Benjamin Strømsnes Wigum

Salgsleder / Eiendomsmegler

48 88 84 00  
bw@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Marken

Marken 19  
5832 Bergen

## Nøkkelforo

Prisantydning

**3 390 000,-**

Omkostninger

**10 140,-**

Totalpris

**3 873 949,-**

Felleskostnader

**5 955,- / mnd**

Andel fellesgjeld

**473 809,-**

Boligtype/eierform  
**Leilighet/borettslag**

Antall soverom

**2**

P-rom / BRA

**49 m<sup>2</sup> / 55 m<sup>2</sup>**

Byggear

**1900**

Energimerke



Boligens nettside  
**kapa.no/5230476**





## Helgesens gate 13 5032 BERGEN

Bygårdsdrøm med 3,08 m takhøyde på det høyeste. Nytt tak, nye vinduer og oppusset fasade. Tett på fjell og byliv!

# Velkommen

Sentralt, men likevel tilbaketrukket. Sandviken har gjennom en årrekke vært blant byens mest populære steder å bosette seg. Blant smitt, smau og brosteinsbelagte gater finner du unge, voksne og eldre. Her bor du en kort spasertur fra Bryggen i Bergen og byens pulserende folkeliv, samtidig som du har fantastisk turterreng rett i nærheten, med Stoltzekleiven og Fløyen. For studenter er det kort vei til sentrumsbaserte studiesteder.



























Kjempe godt













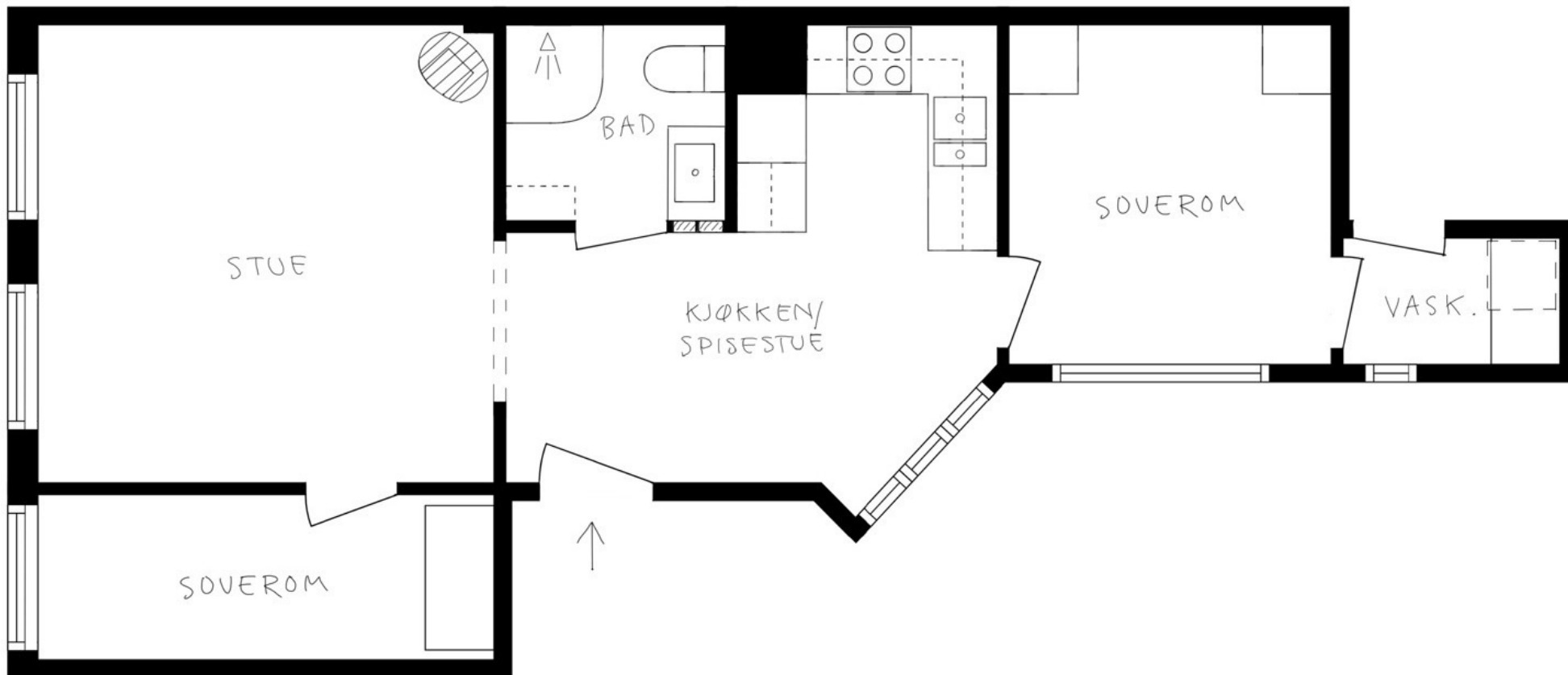




Plantegninger







**BARK**  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

Ditt nye nabolag





## Bebyggelsen

Nærområdet består av hovedsakelig tilsvarende bebyggelse.

## Beliggenhet

Stedet som passer for alle

Sentralt, men likevel tilbaketrukket. Sandviken har gjennom en årrekke vært blant byens mest populære steder å bosette seg. Blant smitt, smau og brosteinsbelagte gater bor et mangfold av unge, voksne og eldre. Du er bare en kort spasertur fra Bryggen og byens pulserende folkeliv, samtidig som du har fantastiske turmuligheter rett i nærheten.

Hverdagshandel og spisesteder

Dagligvarehandelen ligger et steinkast unna, med Kiwi Birkebeinersenteret og Meny på Støletorget som gode alternativer. Meny skryter av en ferskvaredisk fylt med fersk sjømat, kjøtt og oster, samt nystekte bakervarer.

Ønsker du en kopp kaffe eller noe godt å drikke, finner du Dr. Wiesener rett over gaten. Her er det uteservering om sommeren, samt muligheter for bespisning året rundt.

Friluftsliv og rekreasjon

Varme sommerdager kan nytes i nærområdets parker. Meyermarken tilbyr vakre gressplener, lekeplass og fontene, mens Sverresborg gir en fantastisk utsikt over byen og solrike områder for avslapning. For den friluftsglade er beliggenheten ideell, med kort vei til naturskjønne områder hvor du kan starte helgen med en tur opp til byfjellene.

Aktiviteter og trening

For innendørs aktiviteter ligger MOVA bare to minutters gange unna, og Sats Sandviken er lett tilgjengelig for deg som ønsker å trene. CrossFit Bryggen ligger også i nærheten, og om sommeren kan du ta en dukkert på Sandviken Sjøbad, som ligger en kort joggetur unna.

Sentrum og studiemuligheter

Hvis det lokale tilbudet ikke dekker behovene dine, er sentrum kun åtte minutters gange unna. Her finner du et variert servicetilbud med kjøpesentre som Galleriet, Xhibition og Bergen Storsenter, samt et bredt utvalg av restauranter og barer rundt Fisketorget.

For studenter er det kort vei til byens mange utdanningsinstitusjoner, og busser med hyppige avganger går rett utenfor døren. Med sykkel kommer du raskt til NHH, UiB og BI, samt flere av byens største arbeidsplasser.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for mer informasjon om nærområdet.

## Adkomst

Se vedlagt kart.

Det blir godt skiltet med visningsskilt på visningsdagen.





# Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Helgesens gate 13

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Helgesens gate Linje 10, 86	0 min	0 km
Byparken Linje 1, 2	17 min	1.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	20 min	1.5 km
Bergen Flesland	24 min	

## Ladepunkt for el-bil

Øvre Dreggsallmenningen	4 min
Breistølsveien - Sandviken	6 min

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

Sitat fra en lokalkjent



## Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 397 elever, 24 klasser	5 min	0.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	8 min	0.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	23 min	1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	7 min	0.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	20 min	1.4 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	14 min	1 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	14 min	1.1 km

## Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnehage ... 85 barn	2 min	0.1 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min	0.7 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	12 min	0.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



## Kvalitet på skolene

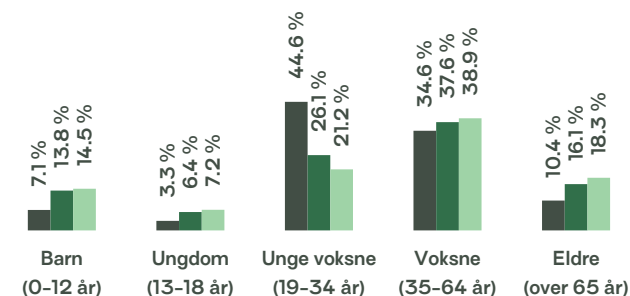
Bra 74/100



## Naboskapet

Høflige 55/100

## Aldersfordeling

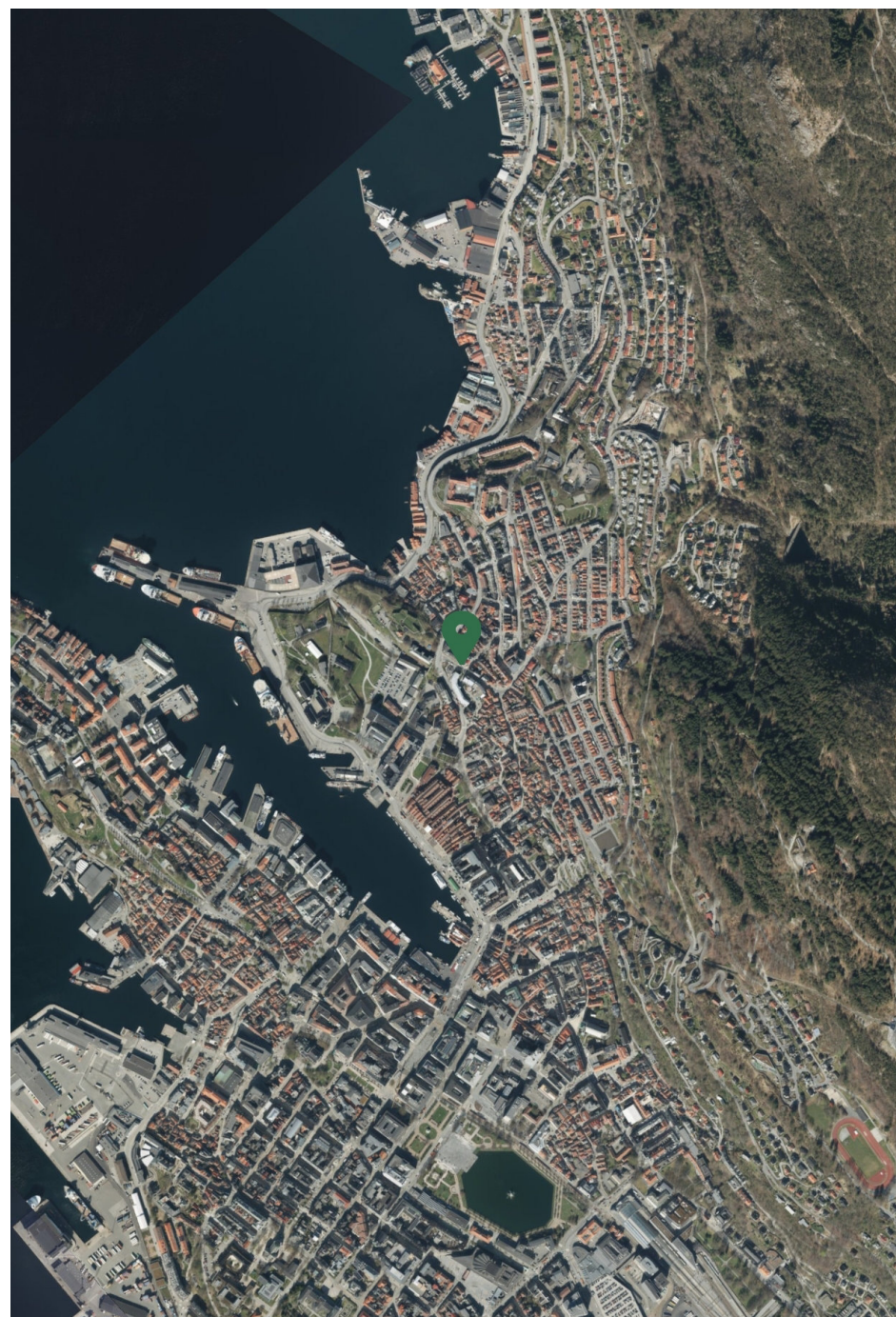
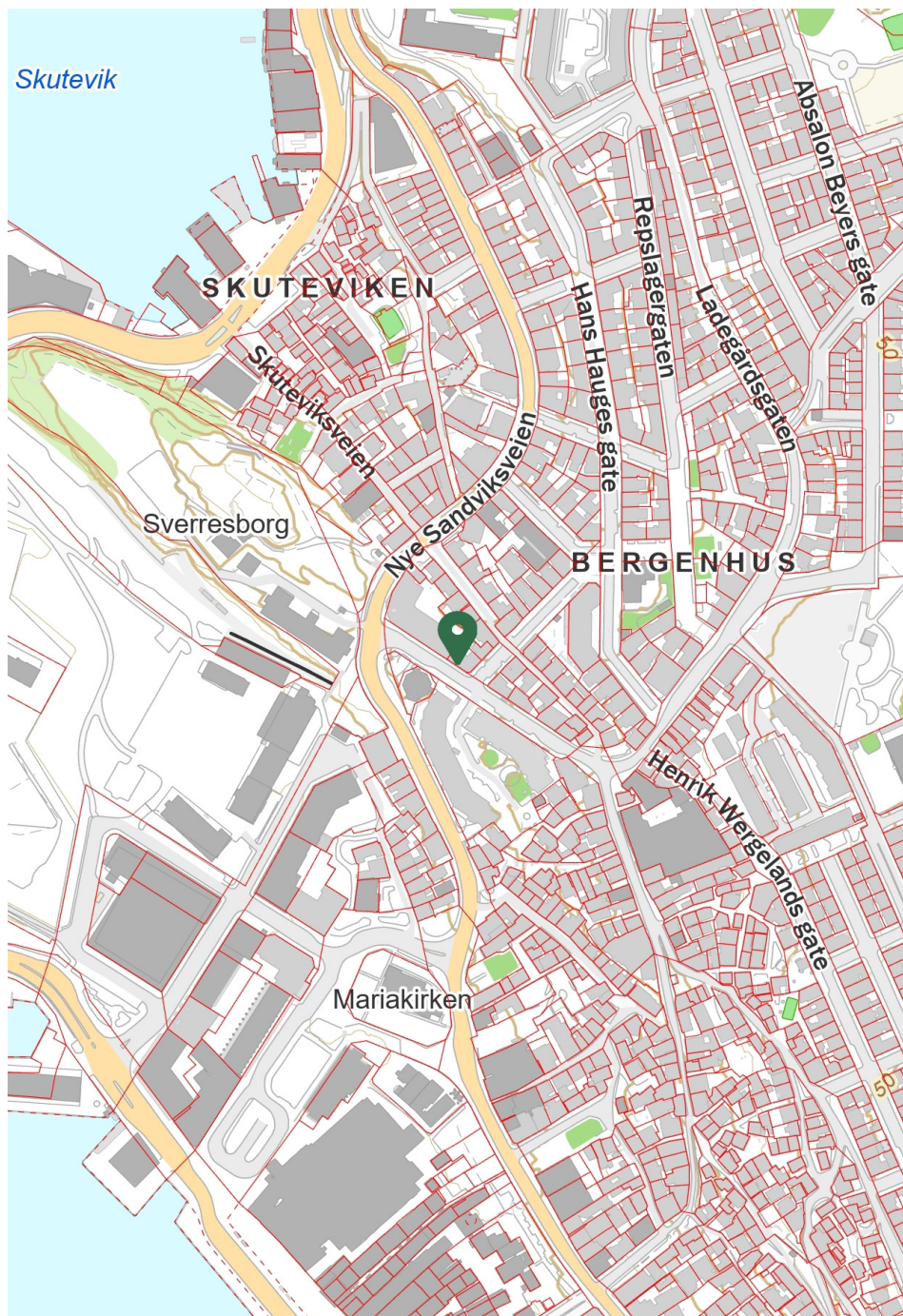


Område	Personer	Husholdninger
Ladegården/Skuteviken	1 541	1 141
Bergen	2 65 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Dagligvare

Meny Støletorget	2 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Kiwi Birkebeinersenteret	2 min













## Informasjon om boligen

## Oppdrag

5-23-0476

## Eiendom

Helgesens gate 13  
5032 BERGEN

## Eiendomsbetegnelse

Andelsnr. 401 Orgnr. 956818737 i Bergen kommune  
Gnr 167, bnr 920.

## Eier

Cathrine Brøymer

## Prisantydning

Kr 3 390 000,-

## Andel fellesgjeld

Kr 473 809,- pr. 01.10.24.

## Andel fellesformue

Kr 24 888,- pr. 31.12.2023.

## Total kjøpesum

Kr 3 390 000,- (Prisantydning)  
473 809,- (Andel av fellesgjeld)

3 863 809,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens  
Kartverk) 8 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

10 140,- (Omkostninger totalt)

3 873 949,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

## Felleskostnader

Kr 5955,- per måned.

Felleskostnadene inkluderer:

- Forsikring.
- Kommunale avgifter.
- Strøm fellesområder.
- Internett.
- Regnskapsfører.
- Vedlikehold.

## Legalpant

Borettslaget har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet begrenset oppad til 2G.

## Ansvarsforhold fellesutgifter

Beboerne kan holdes ansvarlige dersom det er noen som misligholder felleskostnader/lån.

## Boligtype

Leilighet

## Eierform

Borettslag

## Standard

Denne leiligheten har det meste: nye vinduer, klassisk takrosett,



praktisk planløsning, parkettgulv, to soverom og en imponerende takhøyde på opptil 3,08 meter.

Inngangspartiet er lyst og luftig, med god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy.

Fra inngangspartiet ledes du naturlig inn mot stuen, som er romslig og lys, perfekt for en sofagruppe i ønsket størrelse. De store vindusflatene og takhøyden på 2,98 meter gir rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære. I hjørnet finner du en koselig vedovn som gir varme på kalde dager.

Kjøkkenet er lekkert, med rikelig skap- og benkeplass, og er ideelt for matlaging. Det har også naturlig plass til et spisebord.

Badet er tidløst med varme i gulv.

Det ene soverommet måler 5,4 kvadratmeter og har en takhøyde på 3,01 meter, med plass til det du trenger. Hovedsoverommet, på 8,2 kvadratmeter, har en imponerende takhøyde på 3,03 meter og gir god plass til møblering. Her finner du også en praktisk bod på 1,8 kvadratmeter med opplegg for vaskemaskin og ekstra lagringsplass.

## Innhold

Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad og bod med vaskemaskin.

Eksterne rom:

- Bod i kjeller.
- Bod på loft.

## Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '55 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 51 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: - BRA: 55 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 51 m<sup>2</sup> (Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad og bod med vaskemaskin)

Entre, ca. 4,4 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,72 m.

Kjøkken ca. 8,2 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,72 m.

Stue, ca. 16,4 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,98 m.

Soverom 1, ca. 5,4 m<sup>2</sup>. Takhøyde 3,01 m.

Bad, ca. 3,3 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,37 m.

Hovedsoverom, ca. 8,2 m<sup>2</sup>. Takhøyde 3,03 m.

Bod med opplegg for vaskemaskin, ca. 1,8 m<sup>2</sup>. Takhøyde 3,08 m.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

## Primærrom(P-rom)

49 m<sup>2</sup>

## Bruksareal:

55 m<sup>2</sup>

## Byggeår

1900

## Antall soverom

2

## Etasje

4. etasje.

## Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.
- Vedovn.
- Varmekabler på bad.

## Tomteareal

223 m<sup>2</sup>

## Eierform tomt

Eiet tomt

## Energimerking

Energikarakter G og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Fastmonterte varmekilder som var til stede under visning medfølger.

## Overtagelse

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

## Byggemåte

UTVENDIG

### TG IU | Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekking av opplettet sutak og betongtakstein. Taket er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da det er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

### TG IU | Veggkonstruksjon

Yttervegger antatt oppført i murkonstruksjon, pusset og malt. Yttervegger er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da de er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

### TG 1 | Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags pressglass fra 2024. Det ble foretatt funksjonskontroll av tilfeldig valgte vinduer, disse fungerte tilfredsstillende. Vinduer er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar. Årstall: 2024. Kilde: Produksjonsår på produkt.

### TG 1 | Dører

Malt, profilert ytterdør. Normal bruksslitasje ifht. alder. Dørtelefon til hovedinngang. Ytterdøren er funksjonell, åpne/lukke mekanisme fungerer tilfredsstillende.

## INNVENDIG

### TG 1 | Overflater

Gulv: parkett og fliser. Vegger: malte plater, fliser og glassbyggerstein. Innvendig tak: malte plater, noe med downlights og malt lerret. Innvendige overflater har normal bruksslitasje i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

### TG 2 | Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp såle mot grunn. Etasjeskiller av antatt trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Registret høydeforskjell er ikke uvanlig med tanke på byggeår og konstruksjon. Kostnadsestimat: Ingen



umiddelbar kostnad.

#### TG 0 | Radon

Leiligheten ligger i 4 etg., radonmåling ikke relevant.

#### TG 1 | Pipe og ildsted

Nyere, lukket vedovn med glassfelt i dør, mursteinspipe. Pipe er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert da den er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

#### TG 1 | Innvendige dører

Eldre, malte fyllingsdører. Slett, malt trapp til rømningstrapp. Normal bruksslitasje ifht. alder.

### VÅTROM > BAD

#### Generell

Bad med ukjent alder og utførelse. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at utstyr og innredning er fra 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

#### TG 1 | Overflater vegger og himling

Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg. Normal bruksslitasje ifht. alder.

#### TG 1 | Overflater gulv

Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 30 mm. Fallet tilfredsstillende dagens krav til fall mot sluk.

#### TG 2 | Sluk, membran og tettesjikt

Eldre, hardplast med klemring. Tettesjikt antatt utført med smøremembran, men er tilsynelatende bare smurt ned i plastsluk uten at den klemmes under klemring. Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

#### TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare glassdører, gulvstående toalett, servant med underskap og speilskap på vegg. Normal bruksslitasje ifht. alder. Årstall: 2009. Kilde: tidligere salgsoppgave.

#### TG 1 | Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte tilluft via spalte under dør. Basert på alder kan det være redusert effekt i avtrekksviften.

#### TG IU | Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. Tilstøtende vegg antatt av heltre vegg og vegger i flere lag. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

### KJØKKEN

#### TG 1 | Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med demper. Skrog av finèr. Fliser på vegg over benkeplate. Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag og platetopp. Innbygd stekeovn og integrert oppvaskmaskin og kombiskap. Vannføler montert i skap under kjøkkenvask. Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje ifht. alder. Årstall: 2013. Kilde: Eier.

#### TG 1 | Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut. Ikke funksjonstestet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 | Vannledninger

Vannledninger av kobber. Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 | Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Det er normalt ikke egen stakeluke på leiligheter på ett plan. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 | Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ihht. gjeldene byggeforskrift på oppføringstidspunktet. Elektrisk styrt avtrekk fra våtrom. Ventilator på kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer og yttervegg.

### TG IU | Varmtvannstank

Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig/ ukjent plassering på befaringstidspunktet. Eier fremskaffer informasjon.

### TG 2 | Elektrisk anlegg

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse

eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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. Felles sikringssskap plassert i gang.

### TG 0 | Branntekniske forhold

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.
4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

### Formuesverdi

Kr 869 539,- som primærbolig og kr 3 304 247,- som sekundærbolig per 31.12.22. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Faste løpende kostnader

Felleskostnader, strøm og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.



## Tilbehør

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal vei.  
Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? Ja.  
Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? Ja.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 30.04.1936.  
Attesten gjelder opført en ark.  
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 14.10.2021.  
Attesten gjelder bruksendring blokk/bygård.

## Offentlige planer/konsesjonsplikt

Eiendommen er regulert til annen byggeområde.  
Eiendommen ligger i byfortettingssone.

For eiendommen gjelder følgende planer:  
KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018  
- PlanID: 65270000. Dekningsgrad: 100 %  
KOMMUNEDELPLAN(ER): BERGENHUS. KDP SANDVIKEN  
- FJELLSIDEN NORD  
- PlanID: 15750000. Dekningsgrad: 100 %  
REGULERINGSPLANER PÅ GRUNNEN: BERGENHUS.  
STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN  
- PlanID: 5380000. Dekningsgrad: 99,9 %  
REGULERINGSPLANER UNDER GRUNNEN: BERGENHUS.  
BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1,  
KAIGATEN-SANDBROGATEN  
- PlanID: 65800000. Dekningsgrad: 100 %

Arealformål i kommuneplanen:

- PlanID: 65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål  
Byfortettingssone. BY1. Dekningsgrad: 100 %  
- PlanID: 15750000 1 - Nåværende 190 - Annet  
byggeområde. Dekningsgrad: 99,9 %

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- PlanID: 65270000. KpAngittHensynSone H570\_2  
Ladegården. Dekningsgrad: 100 %
- PlanID: 65270000 KpAngittHensynSone H570\_7 Historisk  
sentrum. Dekningsgrad: 100 %
- PlanID: 65270000 KpAngittHensynSone H570\_2 Middelalder  
bykjernen. Dekningsgrad: 100 %
- PlanID: 65270000 KpBåndleggingSone H730\_1 Båndlagt etter  
lov om kulturminner. Dekningsgrad: 100 %
- PlanID: 65270000 KpFareSone H390\_3 Brannsmitte.  
Dekningsgrad: 100 %

Det foreligger mindre planer og godkjente tiltak i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Planopplysninger og kart følger vedlagt i salgsoppgaven og kan ses hos megler.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:

[www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan)

Konsesjon: Nei.  
Odel: Nei.

## Utleieadgang

Utleieadgang: Se vedtekter.

## Informasjon om borettslaget

Borettslaget Helgesensgate 13 att. Hege Jacobsen  
956818737

- Borettslaget praktiserer ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld.
- Beboerne kan holdes ansvarlige dersom det er noen som misligholder felleskostnader/lån.

Styreleder opplyser om følgende:

Avslutte rehabiliteringsprosjekt. Starte opp vurdering og tiltak på avløpsrør kjøkken begge sider. Ukjent omfang og kostnad, prosess skal startes med rørleggerfirma i løpet av de neste ukene.

Ønsker du ytterligere informasjon om borettslaget, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsrett: Ja. Utlyst i forkant.

### **Styregodkjennelse**

Ervervet krever godkjenning av borettslagets styre. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

### **Forretningsfører**

Devolds regnskapskontor AS.

### **Dyrehold**

Dyrehold: Ja.

### **Lånevilkår fellesgjeld**

Lånets totale saldo: kr 5 464 929,- per 1.10.2024.

Lånetype: Annuitet.

### **Diverse**

Selger opplyser om følgende:

- Hun som har bodd der har ved et tilfelle observert skjeggkre i 2021. Skadedyrfirma var involvert. Dette har ikke vært observert siden.

- I egenerklæring fra forrige eier nevner han at det har vært sett rotte i kjeller i tidligere eiers tid. Han selv har ikke sett noe til det, og heller ikke hun som har bodd i leiligheten etter 2017 har sett noe til det.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er»,



og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

# Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

## Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1 og 2 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på våtrom: sluk, membran og tettesjikt. Tekniske installasjoner: vannledninger, avløpsrør og elektrisk anlegg.

Innvendig: etasjeskille/gulv mot grunn. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Markus Gilmore. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

## Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Eiendomsmegler 1 betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt fastpris for gjennomføring av salgsoppdraget. Fastpris er avtalt til kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 15 000,- for tilrettelegging, kr 13 900,- for markedspakke, kr 2 500,- per visning, kr 5 900,- for oppgjørskostnad, kr 6 900,- for opplysningspakke og kr 427,- for e-signering.

## Tilstandsrapport utført av

Markus Gilmore.

## Tilstandsrapport

30.10.2024.

## **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

## **Boligkjøperforsikring**

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 9900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

## **Vedlegg**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg. Tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

## **Finansiering**

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Eiendomsmegleren er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt å melde fra til Økokrim om ev. mistenkelige transaksjoner.

## **Formaliteter**

Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Borettslagsmodellen bygger på

brukereierprinsippet, som innebærer at den som eier andelen også er den som skal bo der.

Som en følge av dette har borettslagsloven regler om hvem som kan eie andeler i borettslag. Utgangspunktet er at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag. Hver andelseier kan bare eie én andel. Ektefeller, samboere eller andre kan eie en andel sammen, men det forutsetter som et utgangspunkt at alle eierne bor i boligen. Det er noen viktige unntak fra regelen bla. at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag og at andelseieren kan overlate brukeen til ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje. Borettslaget kan fastsette i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og i tillegg arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i laget.

## **Fellesgjeld og felleskostnader**

Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen normalt todelt. En del – innskuddet – kommer fra andelseier/kjøper og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen – som kan være fra 50 – 90 % av totalprisen ordnes via et lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet/andelseierene. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen. Ved senere overdragelser har normalt markedsprisen/salgssummen vært tildels betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet. Ved høy fellesgjeld i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som forsikring, offentlige avgifter, forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene.

## **Kan man bli ansvarlig for naboens gjeld?**

I et borettslag blir man aldri personlig ansvarlig for andel av fellesgjeld. Imidlertid har ikke borettslaget andre "inntekter" enn den månedlige betalingen fra hver enkelt andelseier. Dersom noen av



disse slutter å betale sitt månedlige bidrag vil det belaste likviditeten i laget og kan føre til at fellesutgiftene (midlertidig) må økes for at laget skal klare å betale sine forpliktelser til långivere, kommune, forsikringsselskap mv. Dersom enkeltbeboere misligholder sine månedlige innbetalinger av felleskostnader kan borettslaget imidlertid til slutt kunne selge den enkelte andelen på tvangssalg og derigjennom få dekket inn sitt tilgodehavende – forutsatt at salgssummen er høy nok til å dekke utestående felleskostnader og evt. andre krav.

### **IN-ordning, Sikringsfond mv.**

Noen borettslag har en IN-ordning, dvs. at den enkelte andelseier kan inngå avtale om å nedbetale hele eller deler av sin andel av felleslån. Man vil da få lavere månedlige felleskostnader. Redusert andel av felleskostnader vil normalt føre til at den som evt. kjøper den aktuelle boligen senere må finansiere en større del av kjøpesummen selv. Videre er noen borettslag tilknyttet sikringsordninger som gjør at borettslagets risiko for å tape penger, pga. andelseieres betalingsmislighold, blir redusert. Nærmere informasjon om dette vil fremkomme av salgsoppgaven.

### **Ansvarlig Megler**

Salgsleder / Eiendomsmegler Benjamin Strømsnes Wigum Mobil  
48 88 84 00  
E-post [bw@kapa.no](mailto:bw@kapa.no)

Eiendomsmegler 1  
Torgallmenningen Eiendomsmegling AS  
Marken 19, 5832 Bergen  
Org.nr: 990975299  
[www.kapa.no](http://www.kapa.no)

Viktig informasjon om salg og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 30.10.2024







## Vedlegg og dokumenter



# Tilstandsrapport


Borettslagsleilighet  
Helgesens gate 13, 5032 BERGEN  
BERGEN kommune  
# gnr. 167, bnr. 920  
# Andelsnummer 401

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.10.2024 Rapportdato: 30.10.2024 Oppdragsnr.: 20790-1270 Referansenummer: FQ1609  
Autorisert foretak: MG Byggtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Markus Ellingsen Gilmore Vår ref: Markus Gilmore



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## MG Byggtakst AS

MG Byggtakst AS er lokalisert i Bergen, og leverer tjenester i Vestland Fylke. Firmaet er medlem av Norsk Takst og godkjent innen verditaksering, boligtilstand, skadetaksering, naturskade og skjønn. MG Byggtakst viktigste verdier er faglig kompetanse, uavhengighet og integritet.



Rapportansvarlig

*Markus Gilmore*

Markus Ellingsen Gilmore  
Uavhengig Takstingeniør  
mg@mbyggtakst.no  
932 61 609





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger:

Eier har rekvirert tilstandsrapport av boligen. Eier var tilstede på befaringsdagen, og har gitt generelle opplysninger om boligen.

### Referansenivå:

Bolig er oppført i tradisjonell konstruksjon ihht byggeåret (1900), og etter den gangs gjeldende regelverk og byggeskikk.

### Egenskaper:

Enkelte egenskaper som f. eks generelle HMS krav, tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1900, enn bygninger oppført etter dagens krav.

### Vurdering:

Boligen bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand, i forhold til alder. Eier har eid/ bodd i boligen siden 2017. I denne perioden har eier utført normalt vedlikehold og malt overflater.

Basert på boligens alder må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger i åren fremover.

### Borettslagsleilighet - Byggeår: 1900

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av opplektet sutak og betongtakstein. Yttervegger antatt oppført i murkonstruksjon, pusset og malt.

Malte trevinduer med 3-lags pressglass fra 2024. Malt, profilert ytterdør. Normal bruksslitasje ifht. alder.

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Gulv: parkett og fliser.

Vegger: malte plater, fliser og glassbyggerstein. Innvendig tak: malte plater, noe med downlights og malt lerret.

Eldre, malte fyllingsdører. Slett, malt trapp til rømningsstrapp.

Innvendige overflater har normal bruksslitasje i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en bruk bolig.

Støp såle mot grunn. Etasjeskiller av antatt trebjelkelag.

Leiligheten ligger i 4 etg., radonmåling ikke relevant.

Nyere, lukket vedovn med glassfelt i dør, mursteinspipe.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med ukjent alder og utførelse. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at utstyr og innredning er fra 2009.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg.

Normal bruksslitasje ifht. alder.

Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler.

Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 30 mm. Fallet tilfredsstiller dagens krav til fall mot sluk.

Eldre, hardplast med klemring.

Tettesjikt antatt utført med smøremembran, men er tilsynelatende bare smurt ned i plastsluk uten at den klemmes under klemring.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare glassdører, gulvstående toalett, servant med underskap og speilskap på vegg.

Normal bruksslitasje ifht. alder.

Elektrisk styrt vifte tilluft via spalte under dør. Basert på alder kan det være redusert effekt i avtrekksviften.

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. Tilstøtende vegg antatt av heltrevgg og vegger i flere lag.

Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner).

Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med demper. Skrog av finèr.

Fliser på vegg over benkeplate. Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag og platetopp.

Innbygd stekeovn og integrert oppvaskmaskin og kombiskap.

Vannføler montert i skap under kjøkkenvask.

Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i

benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin.

Normal bruksslitasje ifht. alder.

Ventilator med avtrekk ut. Ikke funksjonstestet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av kobber.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Naturlig ventilasjon ihht. gjeldene byggeforskrift på oppførings tidspunktet.

Elektrisk styrt avtrekk fra våtrom. Ventilator på kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer og yttervegg.

Felles sikringskap plassert i gang.

Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringskap med automatsikringer og automatisk strømvaleser.

Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert.

Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen.

Borettslaget har seriekoblet

brannvarslingsanlegg, montert i 2017. Anlegget

er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Borettslagsleilighet

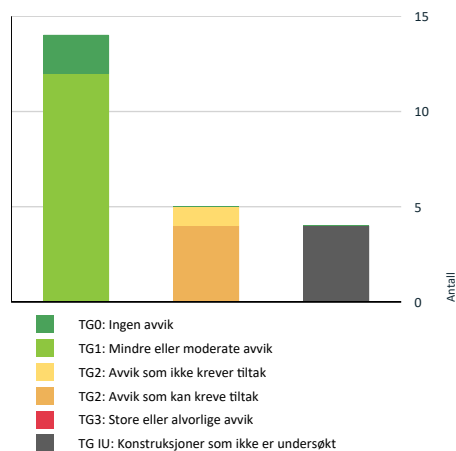
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger datert 18.06.1980 fremvist av megler.



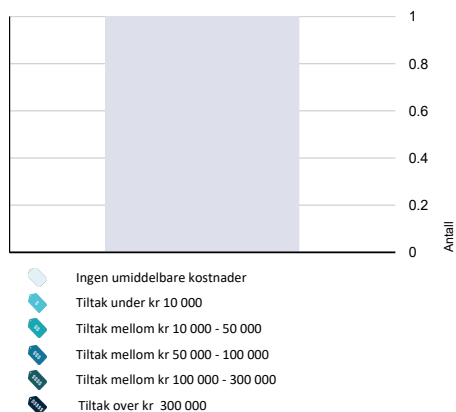
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten bygger på observasjoner fra leilighetens innside, samt eventuelle tilhørende balkonger og/eller andre utearealer.

Det er kun bygningsdeler i direkte tilknytning til leiligheten som er vurdert. Bygningens eventuelle fellesdeler og tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner vurderes ikke, men kan likevel være enkelt beskrevet om det er naturlig.

Rommenes bruk kan være i strid med kommunens godkjenning - og byggeforskriftene, selv om de er måleverdige. Areal kan avvike fra godkjente tegninger.

Det forutsettes at evt. nye eiere har lest og satt seg inn i egenerklæringen, da informasjon i denne ikke nødvendigvis er medtatt i tilstandsrapporten.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Borettslagsleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

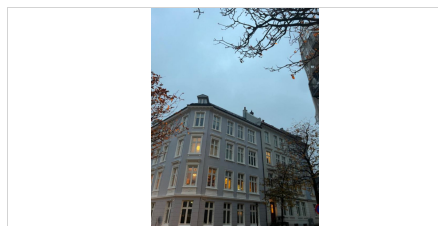
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BORETTLAGSLEILIGHET



Byggeår  
1900

#### Kommentar

Byggeår hentet fra eiendomsverdi per 22.10.2024

#### Anvendelse

Bolig

#### Standard

Bygget holder normal standard ut fra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bolig fremstår jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

År	Modersering	Beskrivelse
2024	Modersering	Byggets fasade puset opp, nye vinduer i hele leiligheten.
2024	Modersering	
	Modersering	

### UTVENDIG

#### TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av opplekket sutak og betongtakstein.

Taket er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da det er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

#### TG IU Veggkonstruksjon

Yttervegger antatt oppført i murkonstruksjon, pusset og malt.

Yttervegger er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da de er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

#### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags pressglass fra 2024. Det ble foretatt funksjonskontroll av tilfeldig valgte vinduer, disse fungerte tilfredsstillende. Vinduer er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Dører

Malt, profilert ytterdør. Normal brukslitasje ifht. alder. Dørtelefon til hovedinngang.

Ytterdøren er funksjonell, åpne/lukke mekanisme fungerer tilfredsstillende.

### INNENDIG

#### TG 1 Overflater

Gulv: parkett og fliser.  
Vegger: malte plater, fliser og glassbyggerstein.  
Innvendig tak: malte plater, noe med downlights og malt lerret.

Innvendige overflater har normal brukslitasje i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert.

En har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp såle mot grunn.  
Etasjeskille av antatt trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Registret høydeforskjell er ikke uvanlig med tanke på byggeår og konstruksjon.

**Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 4 etg., radonmåling ikke relevant.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

Nyere, lukket vedovn med glassfelt i dør, mursteinspipe. Pipe er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert da den er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.



## TG 1 Innvendige dører

Eldre, malte fyllingsdører. Slett, malt trapp til rømningstrapp. Normal bruksslitasje ifht. alder.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med ukjent alder og utførelse. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at utstyr og innredning er fra 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg. Normal bruksslitasje ifht. alder.

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 30 mm. Fallet tilfredsstillende dagens krav til fall mot sluk.

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

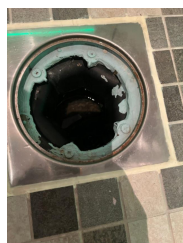
Eldre, hardplast med klemring. Tettesjikt antatt utført med smørremembran, men er tilsynelatende bare smurt ned i plastsluk uten at den klemmes under klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



### 4. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare glassdører, gulvstående toalett, servant med underskap og speilskap på vegg. Normal bruksslitasje ifht. alder.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt tilluft via spalte under dør. Basert på alder kan det være redusert effekt i avtrekksviften.

### 4. ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. Tilstøtende vegg antatt av heltrevegg og vegger i flere lag. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med demper. Skrog av finér. Fliser på vegg over benkeplate. Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag og platetopp. Innbygd stekeovn og integrert oppvaskmaskin og kombiskap. Vannføler montert i skap under kjøkkenskiv. Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje ifht. alder.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut. Ikke funksjonstestet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber. Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Det er normalt ikke egen stakeluke på leiligheter på ett plan.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon iht. gjeldene byggeforskrift på oppføringstidspunktet. Elektrisk styrt avtrekk fra våtrom. Ventilator på kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer og yttervegg.

### TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereider var ikke tilgjengelig/ ukjent plassering på befarings tidspunktet. Eier fremskaffer informasjon.

### TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Felles sikringsskap plassert i gang.

Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømavleser. Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert. Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

## Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

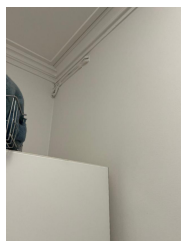
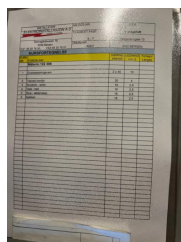
**Ja Det ikke er utført el-kontroll de siste 5 år. Det anbefales derfor at det rekvireres el-kontroll.**

### Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget, heller ikke registrerte varmgang i sikringer på befaringdagen.

På et generelt grunnlag anbefales det at alle eldre anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker.

Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg. TG 2 settes grunnet alder, og manglende eitilsynsrapport de siste 5 år.



### 🔍 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Borettslaget har seriekoblet brannvarslingsanlegg, montert i 2017. Anlegget er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

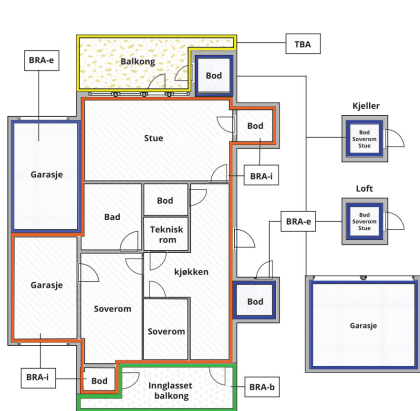
## Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde)

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Borettslagsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	51			51	
Loft					
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>55</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Soverom 1, Bad , Hovedsoverom , Bod med vaskemaskin		
Loft		Tilhørende bod i fellesarealer.	
Kjeller		Tilhørende bod i fellesarealer.	

## Kommentar

Arealer i tabell angis i hele m<sup>2</sup> og er avrundet.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted samt bruken av rommet. En eventuell bruksendring kan være avgjørende om et rom er godkjent ihht. til bruken.

## Nettoarealer rom:

Entre, ca. 4,4 m<sup>2</sup>. Kjøkken, ca. 8,2 m<sup>2</sup>. Stue, ca. 16,4 m<sup>2</sup>. Soverom 1, ca. 5,4 m<sup>2</sup>. Bad, ca. 3,3 m<sup>2</sup>. Hovedsoverom, ca. 8,2 m<sup>2</sup>. Bod m opplegg for vaskemaskin, ca. 1,8 m<sup>2</sup>.

## Merk.

Innvendige vegger, sjakter og kanaler etc. utgjør ca. 2 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

## Øvrige Arealer:

Tilhørende bod 1 i underetasje, ca. 4,07 m<sup>2</sup>.

I tidligere salgsoppgave er det opplyst om et det er en tilhørende bod på loftet. Bodene var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Kommentar:** Byggemeldte tegninger datert 18.06.1980 fremvist av megler.



#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtakst forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

Kommentar:

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Borettslagsleilighet	49	6

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Markus Ellingsen Gilmore	Takstingeniør
	Cathrine Brøymer	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	920		0	222.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Helgesens gate 13

#### Hjemmelshaver

Helgesensg 13 Borettslaget

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELGESENSG 13 BORETTSLAGET	956818737		Kirsten Kristine Biering Mohr	Brøymer Cathrine

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

401



### Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

#### Kommentar

årsregnskap er kontrollert i forbindelse med rapporten.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet i Sandviken med gangavstand til Bergens sentrum. Nærhet til universitet og høyskoler. Kort vei til buss og bybanen. Det er flere barne / ungdomsskoler og barnehager i nærområdet, samt ulike idretts - og fritidstilbud. Fint turterreng som eksempelvis Fløyen, Vidden og Løvstakken, samt parker i umiddelbar nærhet.

#### Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### Regulering

Planområde

Objekttype: Reguleringsplanområde

Plannavn: BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN

Planstype: 30 - Eldre reguleringsplan

Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten

Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst

Ikrafttredelsesdato: 10/10/1983

Lovreferanse: 3 - BL 1965

PlanID: 5380000

Forslagsstiller:

Kunngjøringsdato:

Planregister: Mer informasjon

PBE Saksinnsyn: Mer informasjon

For nærmere informasjon se salgsopp-gaven, www.bergenskart.no eller kontakt Bergen kommune.

#### Om tomten

Felles, eiet tomt på 227,7m<sup>2</sup>.

Tomten er i hovedsak bebyggt, liten, felles bakgård.

#### Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming.

#### Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.  
Parkeringshus i Birkerbeinersenteret som ligger like nedenfor.

#### Bebyggelsen

Området består i hovedsak av bygårder og typiske bergenshus i tre.

#### Standard

Borettslagsleilighet med normal standard på utstyr, innredninger og overflater ifht. alder.  
Leiligheten ligger i 4. etasje.  
Leilighetens innvendige overflater, gulvareal og takhøyder:

Entre, ca. 4,4 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,72 m.  
Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte plater med downlights.

Kjøkken ca. 8,2 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,72 m.  
Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte plater med downlights.

Stue, ca. 16,4 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,98 m.  
Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malt lerret.

Soverom 1, ca. 5,4 m<sup>2</sup>. Takhøyde 3,01 m.  
Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte plater.

Bad, ca. 3,3 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,37 m.  
Gulv: fliser. Vegger: fliser. Tak: malte plater med downlights.

Hovedsoverom, ca. 8,2 m<sup>2</sup>. Takhøyde 3,03 m.  
Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte plater.

Bod med opplegg for vaskemaskin, ca. 1,8 m<sup>2</sup>. Takhøyde 3,08 m.  
Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte bord.

Arealene er ca. mål, avvik kan forekomme. Eventuelle innvendige vegger, sjakter etc. er ikke alltid medregnet i arealene.

#### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	2017

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2024	Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.10.2024	Generelle opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	21.10.2024	Omvisning og opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	22.10.2024	Informasjon relevant for boligen.	Gjennomgått		Nei
www.seeiendom.no	22.10.2024	Matrikelopplysninger. Matrikelopplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.06.1980	Byggemeldte tegninger fremlagt av megler.	Gjennomgått		Nei
www.bergenskart.no	22.10.2024	Reguleringsplaner.	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkynndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstill i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetoyer.

## PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkynndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggeomdte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkynndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkynndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkynndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, uforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og inglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkynndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• **Se øvrig informasjon** om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

IVerdi AS, bygningsakkynndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkynndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FQ1609>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

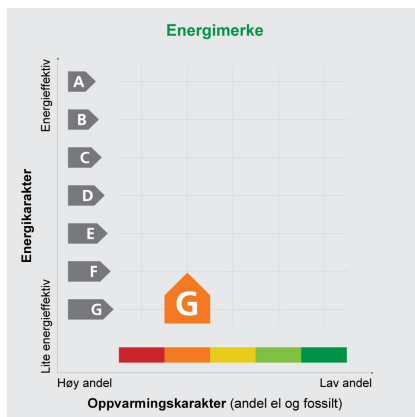
Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkynndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

# ENOVA

Adresse	Helgesensgate 13
Postnr	5032
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	401 / 401
Gnr.	167
Bnr.	920
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-822301
Dato	05.10.2017

Eier	Eivind Hanevik
Innmeldt av	Eivind Patrick Hanevik
Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen	



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk: 8 553 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 032 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	320 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1900
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	50
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljerings varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Helgesensgate 13  
Postnr/Sted: 5032 Bergen  
Leilighetsnummer: 401

Bolignr:  
Dato: 05.10.2017 19:31:45

Energimerkenummer: A2017-822301

Ansvarlig for energiattesten: Eivind Hanevik

Energimerking er utført av: Eivind Patrick Hanevik

Gnr: 167

Bnr: 920

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 8: 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.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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

# Egenerklæring

Helgesens gate 13, 5032 BERGEN

28 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Helgesens gate 13	Helgesens gate 13	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Leiligheten ble kjøpt i november 2017.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 2193957

## Informasjon om selger

Hovedselger

Brøymer, Cathrine

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært en taklekkasje januar 2024, fra leiligheten over. Tak og vegg i det lille soverommet mot gaten er renoverert våren 2024. Det er lagt nytt gulv i dette rommet.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er satt inn nye vinduer i hele leiligheten. Fasaden er pusset opp. Borettslaget har dokumentasjon på dette arbeidet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Borettslaget har denne informasjonen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært en fuktskade i kjelleren som er blitt utbedret.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





#### Beskriv omfanget

I egenerklæring fra forrige eier nevner han at det har vært sett rotte i kjeller i tidligere eiers tid. Han selv har ikke sett noe til det, og heller ikke hun som har bodd i leiligheten etter 2017 har sett noe til det.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker



17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Hun som har bodd der har ved et tilfelle observert skjeggkre i 2021. Skadedyrfirma var involvert. Dette har ikke vært observert siden.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94174579

## Egenerklæringsskjema

Name

Date

Brøymer, Cathrine

2024-10-28

Identification

 Brøymer, Cathrine

## Egenerklæringsskjema

Signed by:

Brøymer, Cathrine

28/10-2024  
22:10:15

BANKID



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

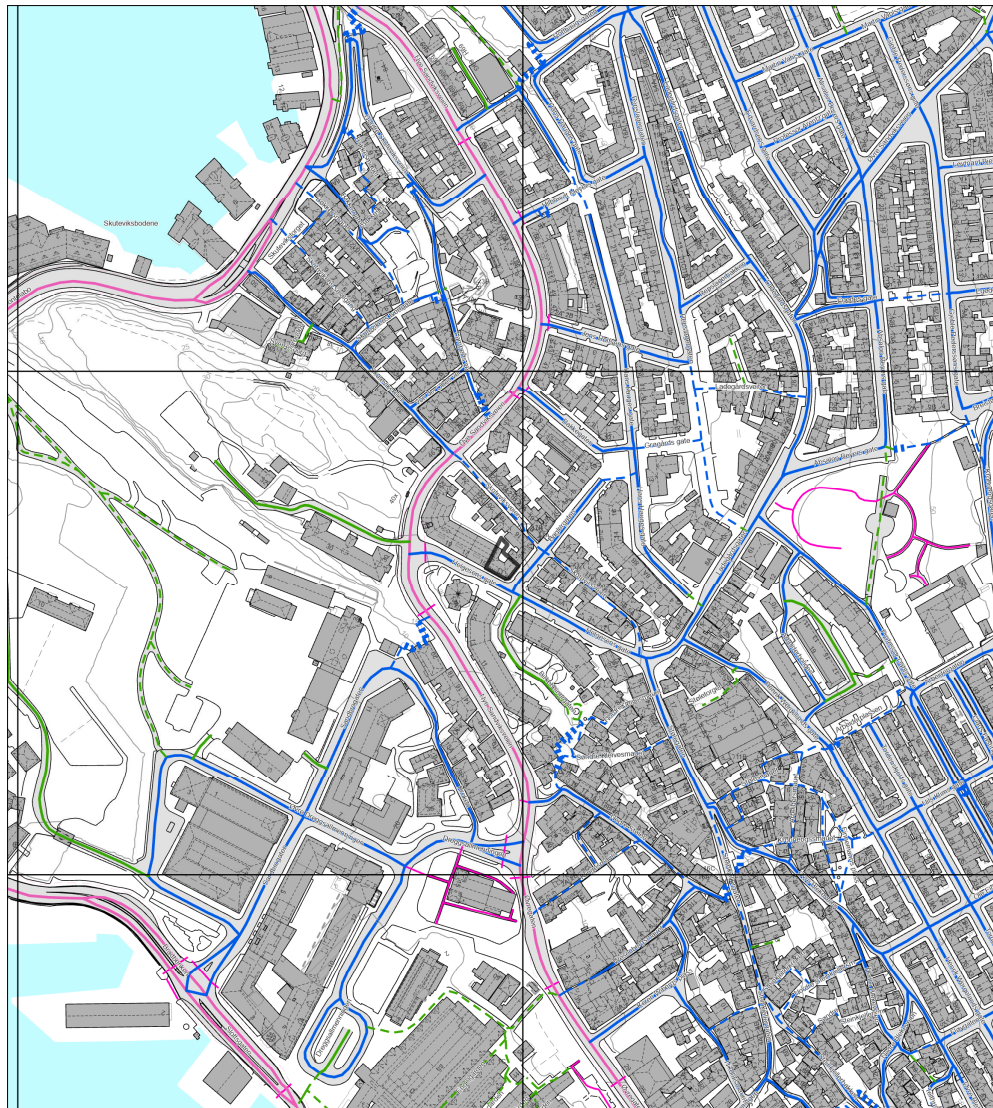


BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 18.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/920/0/0  
Adresse: Helgesens gate 13, 5032 BERGEN



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



BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 18.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/920/0/0  
Adresse: Helgesens gate 13, 5032 BERGEN



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





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/920/0/0  
Utlistet 18. oktober 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

### Forklaring plantype

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

### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261231104	Grunneiendom	0	Ja	222,7 m <sup>2</sup>	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
<a href="#">5380000</a>	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	<a href="#">190710745</a>	99,9 %
<a href="#">65800000</a>	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	<a href="#">202220561</a>	< 0,1 % (222,5 m <sup>2</sup> )

### Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">65800000</a>	2012 - Gate med fortau	0,1 %

### Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
<a href="#">65800000</a>	390 - Annen fare	0,1 %
<a href="#">65800000</a>	190 - Andre sikringssoner	0,1 %
<a href="#">65800000</a>	410 - Krav vedr. infrastr.	0,1 %
<a href="#">65800000</a>	730 - Båndlegging kulturminneloven	0,1 %
<a href="#">65800000</a>	570 - Bevaring kulturmiljø	0,1 %

### Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">65800000</a>	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	<a href="#">202220561</a>	100,0 %

### Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">65800000</a>	2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane	73,7 %
<a href="#">65800000</a>	2028 - Annen banegrund, tekn. anl.	26,3 %

### Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
<a href="#">65800000</a>	730 - Båndlegging kulturminneloven	100,0 %
<a href="#">65800000</a>	190 - Andre sikringssoner	100,0 %

### Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">65800000</a>	2 - Vilkår, bruk	100,0 %

### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">5380101</a>	31	BERGENHUS. HANS HAUGES GATE 1A	190710748	22.10.1987
<a href="#">5380003</a>	31	BERGENHUS. BAGLERGATEN 1-5	190710747	10.11.1987
<a href="#">5380104</a>	31	BERGENHUS. DEL AV SKUTEVIKSVEIEN 23	190710745	02.08.1988

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

### Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY1	100,0 %

### Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_2	La degården	100,0 %

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Middelalder bykjernen	100,0 %

### Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

### Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

### Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	1,1 %

### Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15750000</a>	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

### Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	99,9 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,1 %

### Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	0,5 %

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">62380000</a>	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 831 MFL., SKUTEVIKSVEIEN	3	<a href="#">200907154</a>
<a href="#">5810000</a>	30	BERGENHUS. SKUTEVIKEN	3	<a href="#">190001197</a>
<a href="#">15780000</a>	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	<a href="#">202315142</a>
<a href="#">5200000</a>	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3	-
<a href="#">16040000</a>	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3	<a href="#">199814331</a>
<a href="#">10120000</a>	30	BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN	3	<a href="#">202412318</a>
<a href="#">5810001</a>	31	BERGENHUS. SKUTEVIKEN, GATETUN	3	<a href="#">190130013</a>
<a href="#">17490000</a>	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	<a href="#">200109753</a>

### Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/718	139315758-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingsstillatelse	13.03.2024	<a href="#">202316974</a>

### Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 18. oktober 2024



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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bvstyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdypping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel 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 regningsgrunnlag 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 areadel 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.

## Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE





# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

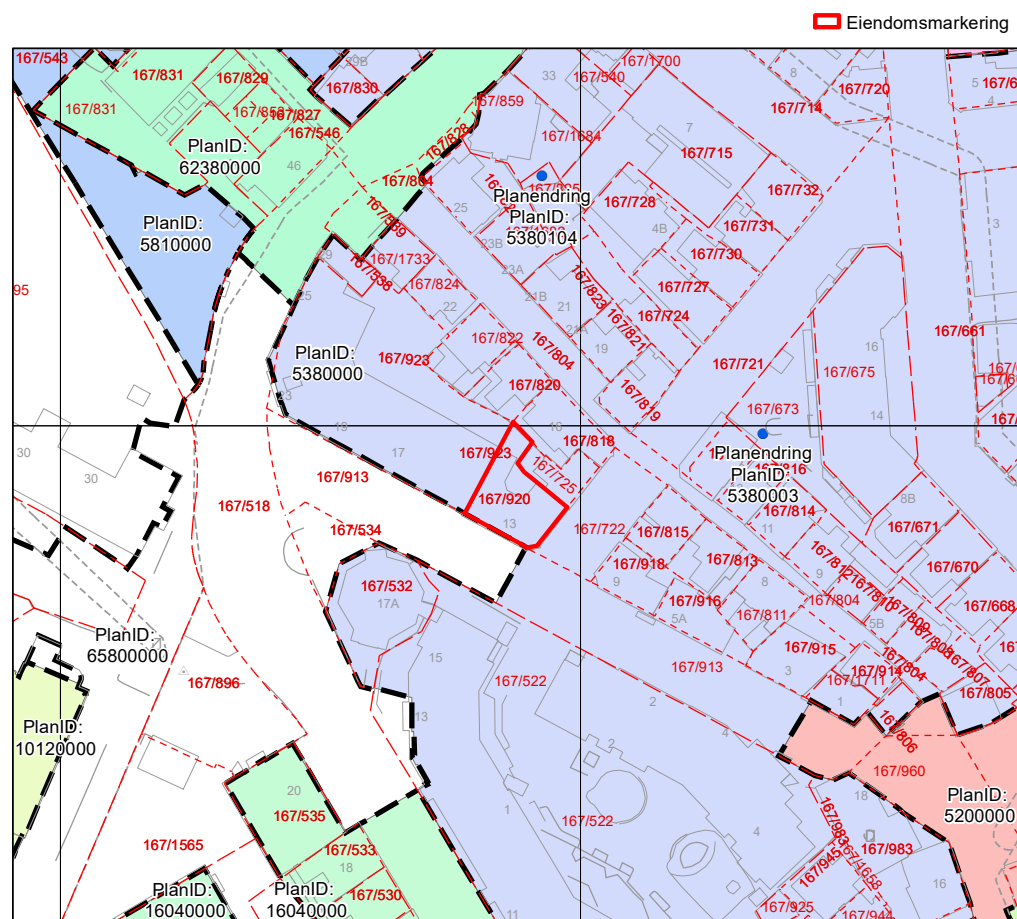
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/920/0/0  
Dato: 18.10.2024 Adresse: Helgesens gate 13

BERGEN  
KOMMUNE



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 gjeldende plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
5380000, 6580000



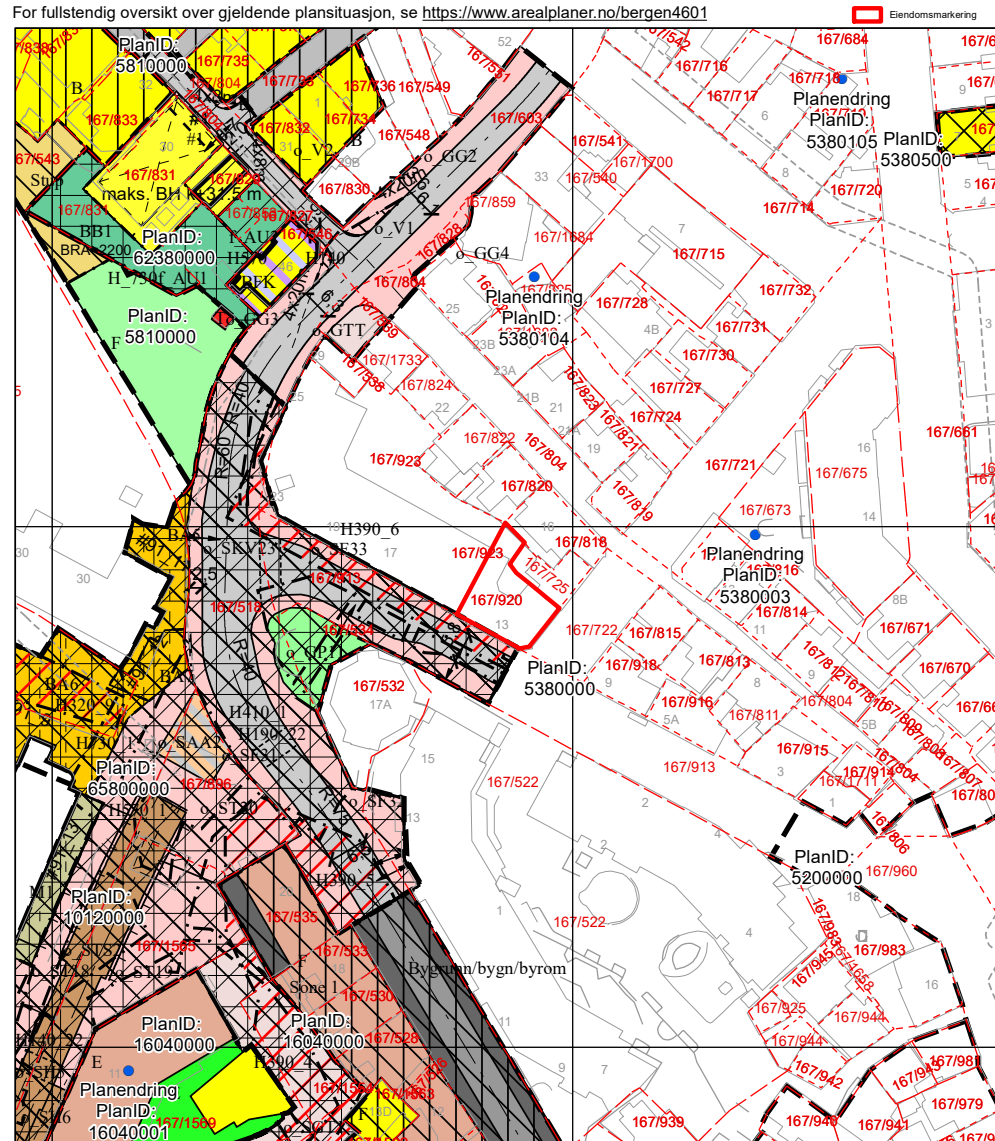
# Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/920/0/0  
Dato: 18.10.2024 Adresse: Helgesens gate 13

BERGEN  
KOMMUNE



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



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

### Punktmarkeringer

- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1253 - Tunnelåpning

### Juridisklinje

- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje

### Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

### Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense

### Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

### Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

### Begrensningsområde gammel lov

- 590 - Særskilt angitt fare
- 660 - Bevaringsområder
- 800 - Fornylsesområder

### Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Båndleggingsone
- Faresone
- Infrastruktursoner
- Sikringsone

### Plangrense

### Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Annet byggeområde
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Annet trafikkområde
- Park
- Annet friområde
- Annet spesialområde

### Arealformål PBL §12-5

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

- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1802 - Bolig, forretning, kontor

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedfor

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3050 - Park

Forsvaret (Pbl 12-5 nr. 4)

- 4001 - Forsvaret



BERGEN  
KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5380000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 167/920/0/0

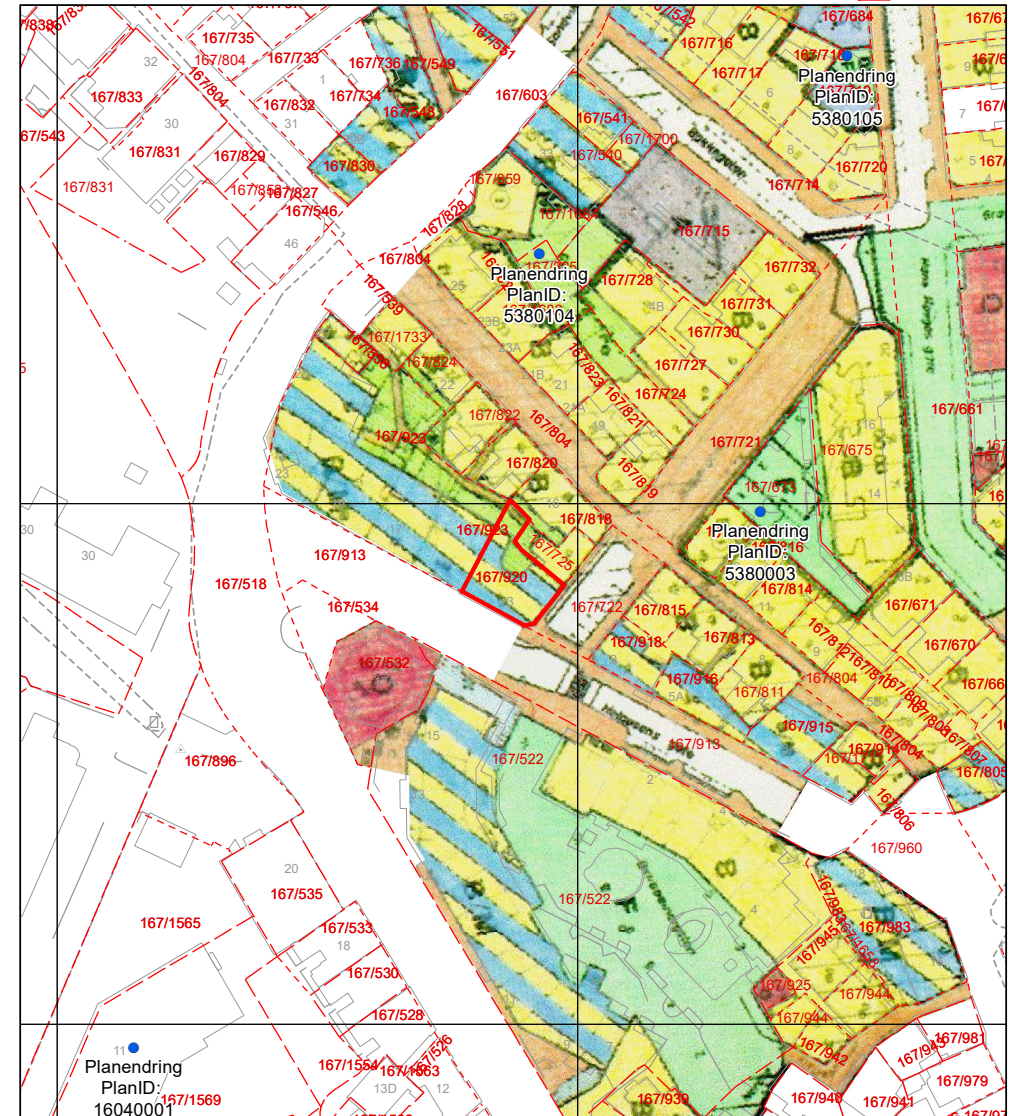
Adresse: Helgesens gate 13



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

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

Eiendomsmarkering





# REGULERINGSPLAN

## BL. 25 REGULERINGSMÅL

### BYGGEOMRÅDER

- boliger
- forretning, kontor
- industri
- offentlig bygning
- allmenninglig formål
- bolig/forretning

### TRAFIKKOMRÅDER

- kjørevei / parkering
- gangvei / fortau

### FAREOMRÅDER

- stop

### FRIMRÅDER

- park / lekkelass

### SPECIALOMRÅDER

- bevaringsområde

### FELLESOMRÅDER

- felles lekkeområde
- felles gjennomgang / romningsvei
- felles avkjørsel / parkering

### STREKSYMBOLER M.V.

- planens begrensning
- grense for reg. formål
- byggegrense
- ny bygning
- bygn som foreslås revet
- stasjefelt
- storsfå tilrettelegging
- storsfå tilrettelegging
- storsfå tilrettelegging
- storsfå tilrettelegging
- storsfå tilrettelegging
- storsfå tilrettelegging
- storsfå tilrettelegging
- storsfå tilrettelegging
- storsfå tilrettelegging
- storsfå tilrettelegging
- storsfå tilrettelegging
- storsfå tilrettelegging
- storsfå tilrettelegging

### FORNYELSEOMRÅDER

1530 01 00 endringssone

### REGULERINGSENDRINGER

PLAN NR	TITTEL	BYGNRÅD/STYRE	DATO
1530 01 00	Nye Sandviksvei 69a-h	09 09 1986	27.10.1986
1530 01 05	Hans Haugesgt 22m m	12 08 1986	
1530 00 03	Baglergaten 1-5 m m	10 11 1987	
1530 01 01	Hans Haugesgt la	22 10 1987 m	
1530 01 02	Reiselagergaten 1-5	24 11 1987 m	
1530 01 03	Ludebergsgaten 32 m m	06 11 1987 m	
1530 01 04	Del av Skulevikv 23 m m	10 06 1988 m	
1530 01 06	Kroyssat Nye Sandviksvei/ Helgesensgt	09 06 1988 m	

**REGULERINGSPLAN:**  
BERGEN SENTRUM-  
STØLEN- LADEGÅRDEN-  
ROTHAUGEN

SAR/SER/AREAL/REG./T.E.G. BYGNINGS/ØVER  
KOPMUNALAVDELING  
TEKNISK UTBYGGING  
AREALPLANAVDELING



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

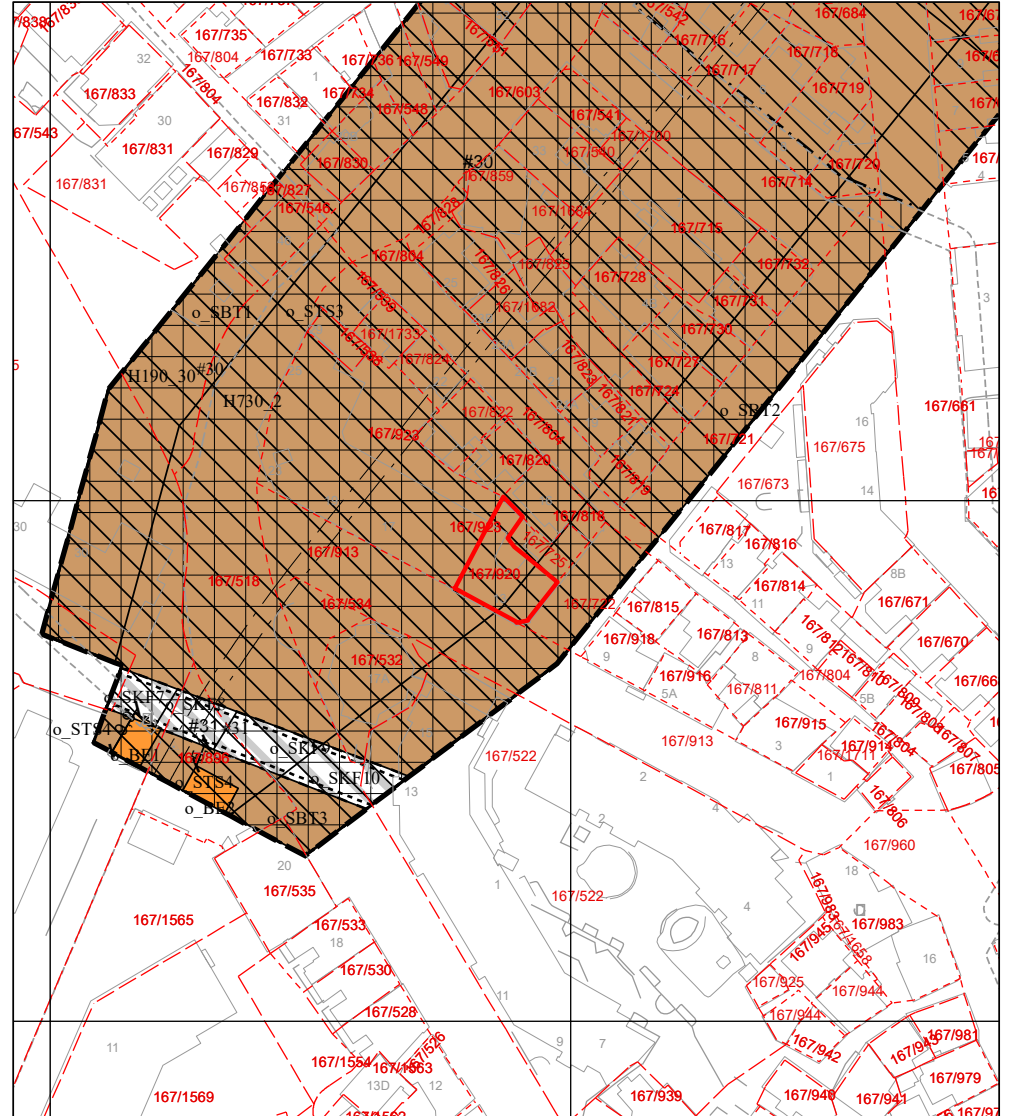
Målestokk: 1:1000  
Dato: 18.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 167/920/0/0  
Adresse: Helgesens gate 13



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

Eiendomsmarkering










# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

## Juridisklinje

### RPJURLINJE





-  1221 - Regulert senterlinje
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Avgrensning skriftlig bestemmelse
-  Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler


## Hensynssoner PBL I§12-6

### Hensynssonetype





-  BåndleggingSone
-  SikringSone
-  Reguleringsplanomriss
-  Reguleringsplan formålsgrense

## Arealformål PBL §12-5

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

-  1510 - Energianlegg

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

-  2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
-  2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
-  2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål




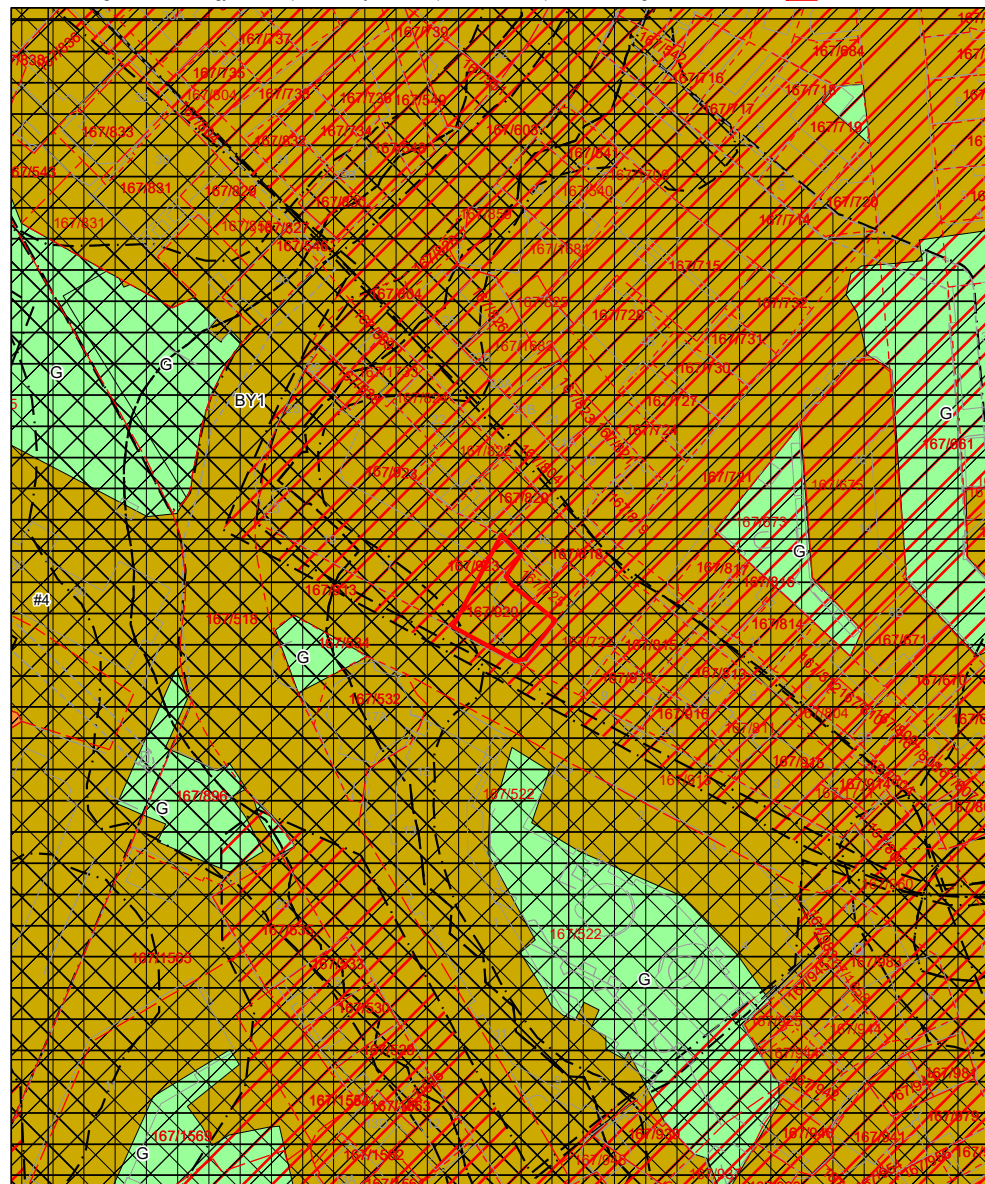
BERGEN  
KOMMUNE

## Kommuneplanens arealdel











Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/920/0/0  
Dato: 18.10.2024 Adresse: Helgesens gate 13

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

 Eiendomsmerking (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Angittthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Båndleggingszone	 Grønnstruktur
	Faresone	
	Infrastruktursone	
	Støysone grønn	
	Støysone gul	
	Støysone rød	

## Tegnforklaring for kommunedelplan

	Vegkryss u/bakken fremtidig	<b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>
	Kommunedelplangrense	 Boligområde (N)
	Hovedturveg, nåværende	 Erverv (N)
	Grense for restriksjonsområde	 Offentlig bebyggelse (N)
	Arealformålgrense	 Bygninger, allmenntyttig (N)
	Unntatt rettsvirkning	 Friområde (N)
	Andre restriksjoner	 Annet byggeområde (N)
		 Vegareal (N)
		 Gang- og sykkelareal (N)



BERGEN  
KOMMUNE

## Kommunedelplan

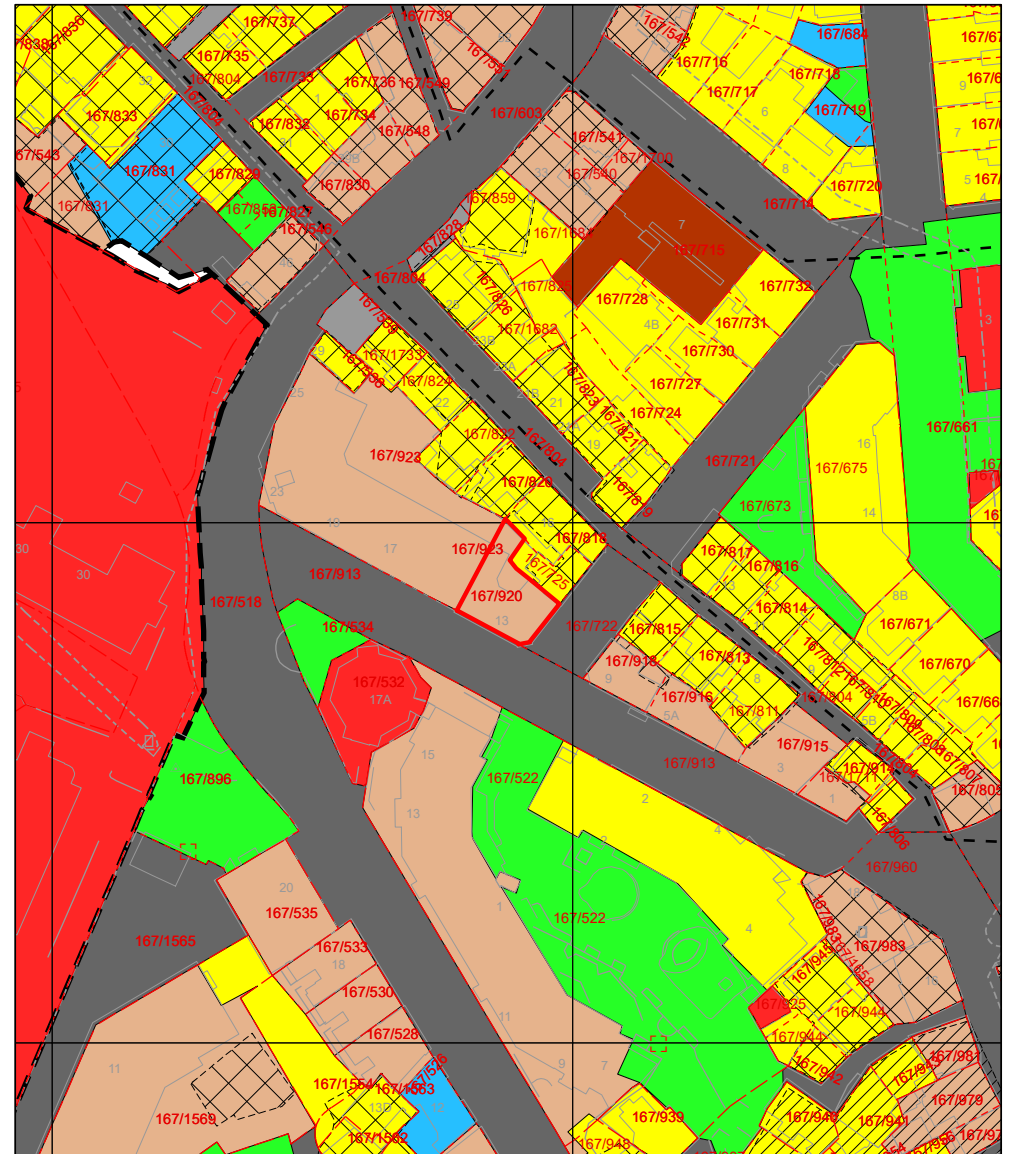
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15750000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/920/0/0  
Dato: 18.10.2024 Adresse: Helgesens gate 13

N



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

 Eiendomsmerking (1)





BERGEN  
KOMMUNE

### Bergen kommune

Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN

Telefon: 55 56 60 00

E-post: [bergenvann@bergen.kommune.no](mailto:bergenvann@bergen.kommune.no)

Dato: 18.10.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	167	Bruksnr.:	920	Seksjonsnr.:	
Adresse:	Helgesens gate 13, 5032 BERGEN				

#### Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

#### Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

#### Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.



## VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET HELGESENGATE 13

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på generalforsamling 29.09.2012

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Helgesengate 13. Lagets forretningskontor er i Bergen kommune, org.nr er 956 818 737.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

#### 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

#### 1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

### 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

#### 2.1 Andeler

Borettslaget består av 9 andeler, pålydende NOK 100,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

#### 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år, dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Ved et eventuelt avslag, skal det gis melding om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Erververen har ikke rett

til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.<sup>1</sup>

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjonen som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde husstand med da han døde.

Godkjenning kan heller ikke nektes når overdragelsen er et nødvendig bytte av boliger, og den tidligere andelseieren skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til styret, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

#### 2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Forkjøpsrett gjøres også gjeldende for barn av andelseiere. Fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger har tilsvarende rett. For å kunne bruke denne forkjøpsretten må barnet være fylt 18 år. Barn av andelseiere har ingen ansiennitet.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete.

Laget må gjøre forkjøpsretten gjeldende:

innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller

innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Forkjøpsrettshaveren må gjøre forkjøpsretten gjeldende overfor laget:

innen fjorten –14- dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller

innen tre hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig gjennom oppslag i gangene om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Den andelseier som skal slå sammen sin leilighet med den leilighet som skal tas på kjøp har fortrinnsrett til å overta andelen. Ellers bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter overtakelsen av andel i laget. Er det etter dette flere andelseiere med lik ansiennitet avgjøres tildelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

## 3 Bruk av andelen

### 3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### 3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

Oppdeling av leilighet i flere seksjoner og eventuell utleie som hybler er ikke tillatt uten generalforsamlingens samtykke.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

### 3.3 Utleie

Ved utleie av leilighet skal det avholdes et godkjenningsmøte mellom styret, utleier og ny leietaker. Agenda for møtet er gjennomgang av vedtekter og plikter i borettslaget. Oppfølgingsmøte blir avholdt med samme parter 3 måneder etter innflytting.

## 4 Bruksrett og vedlikehold

### 4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer, med unntak av bakgård. Påse at dører inn til huset alltid er lukket ved røyking i bakgård.

### 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med

karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

#### **4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til uønsket ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

#### **4.4 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **5 Felleskostnader**

### **5.1 Definisjon-inndrivingsfordeling**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov. 2

### **5.2 Panterett**

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## **6 Generalforsamling**

### **6.1 Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **6.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

### **6.3 Fullmektiger og rådgivere**

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan på ethvert tidspunkt kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### **6.4 Habilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### **6.5 Innkalling til generalforsamling**

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.



Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

#### **6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

#### **6.8 Styremedlemmer**

Borettslaget skal ha et styre bestående av to medlemmer og én styreleder, samt to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styret bør være bredt sammensatt med hensyn til erfaring, kjønn, alder og interesseområder.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør ett år om gangen. Styrets varamedlemmer velges for ett år av gangen.

#### **6.9 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede, og minst 2 stemmer for vedtaket.

#### **6.10 Habilitet**

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **6.11 Firmategning**

Lederen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

#### **6.12 Forretningsfører**

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

#### **6.13 Misbruk av posisjon i laget**

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseiers bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## **7 Diverse**

#### **7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel**

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

#### **7.2 Regnskapsføring**

Lagets regnskap skal utarbeides av autorisert regnskapsfører som velges av generalforsamlingen. Regnskapsfører skal avgi beretning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

#### **7.3 Endring av vedtekter**

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

#### **7.4 Forholdet til loven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

#### **Fotnoter**

1 Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

2 Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen  
du trenger!



Unngå  
bekymring  
og stress



Spar  
verdifull  
tid



Få  
advokatkostnadene  
dekket

## NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

## HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

## HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 9 900**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 17 500**



## Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Bnr.:
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:
	Kommune:

**EiendomsMegler** 

Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr  + omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

## Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

Legitimasjonskontroll

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

### Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finans-ieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsestidspunkt og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
  6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud over for oppdrags-giveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
  7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
  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.
  9. 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.
  10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter. Viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår mv.
- Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, jf. Avhendingslovens § 3-10 (Kjøpslovens § 20), gjerne sammen med sakkynndig.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendings-lovens § 3-9. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse.

De fleste selgere tegner i dag eier-skifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 9/3 og/eller kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning for salg av andels-/aksjeleiligheter.

Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet

Forsikringssum er begrenset oppad til kr 5.000.000.-. Selgers egenektlærning er vedlagt denne salgsoppgaven. Dersom De ikke har mottatt disse vedleggene, vennligst ta kontakt med vårt kontor.

### Formidling

Postbanken Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB for formidling av lånekunder. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

### Budgivning

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

### Viktige avtalerettslige forhold

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



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Full oversikt over økonomien
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE





Velkommen til landets største  
leverandør av eiendomsmeglertjenester

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)