



Hetlevikåsen 294



## Bjørnar Berg

Eiendomsmegler

48 88 84 68  
bb@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Vestland

Marken 19  
5832 Bergen

### Nøkkelforo

Prisantydning  
**3 900 000,-**

Omkostninger  
**19 121,-**

Totalpris  
**4 294 179,-**

Felleskostnader  
**6 734,- / mnd**

Andel fellesgjeld  
**375 058,-**

Boligtype/eierform  
**Rekkehus/  
borettslag**

Antall soverom  
**1**

Totalt BRA  
**177 m<sup>2</sup>**

Byggeår  
**1974**



## **Hetlevikåsen 294 5173 LODDEFJORD**

Stort og trivelig rekkehus i barnevennlig område | Romslige oppholdsrom og herlige uteplasser | Kort vei til Vestkanten

# Velkommen

Trivelig rekkehus plassert i et veldrevet borettslag, ideelt for familier som ønsker å bo i et barnevennlig område med nærhet til både grønne lekeplasser og storbyens fasiliteter. Med kort vei til Vestkanten, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel. Rekkehuset går over tre romslige etasjer og byr blant annet på et meget romslig soverom, en stor og luftig stue, samt flere herlige uteplasser som innbyr til avslapning og solfylte dager.



























I andre etasje finner du husets hjerte – en stor og luftig stue som strekker seg over hele etasjen. På denne siden finner du en åpen stue-/kjøkkenløsning som skaper en sosial atmosfære.











De store vinduene på begge sider av stuen gir et fantastisk lysinnslipp, og rommet på denne siden har utgang til en koselig balkong.











Øverst i rekkehuset finner du et romslig loftsrom som i dag er innredet med stue, soverom og toalettrom.



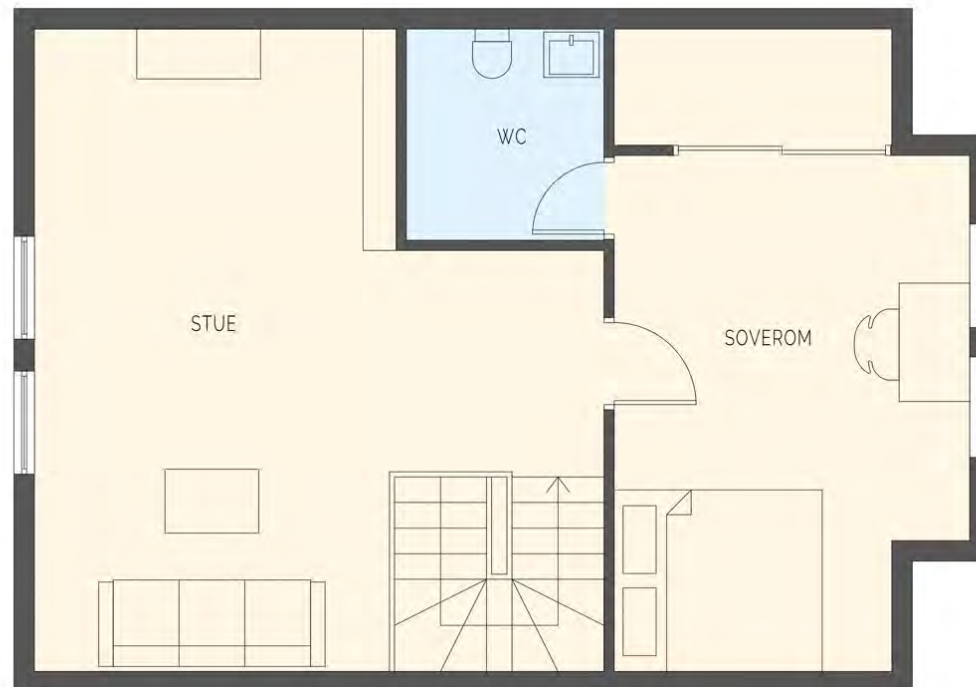






## Plantegninger





Ditt nye nabolag



## Bebyggelsen

Området består av tilsvarende bebyggelse.

## Beliggenhet

Rekkehuset i Hetlevikåsen 294 har en fin og sentral beliggenhet i Bergen Vest. Boligen ligger i et veldrevet borettslag. Her kan man nyte en enkel hverdag med alle daglige servicetilbud kort vei unna!

Coop Extra Vadmyra ligger ca. 10 min gåtur unna boligen. Er du på jakt etter mer enn bare dagligvarer, kan de større handleturene og utfluktene med fordel legges til Vestkanten storsenter en kort kjøretur unna. Senteret er ikke bare et kjøpesenter, men også et opplevelsessenter spekkfult med aktivitetstilbud for både store og små. Her finner man blant annet badeland og treningsfasiliteter, ishall, kultursal, bowling, minigolf og bibliotek. Den offentlige kommunikasjonen i området er svært god. Busstopp 500 meter fra boligen, og ellers er Vestkanten og Loddefjord terminal et knutepunkt i Bergen Vest. Herfra er det hyppige avganger til øvrige bydeler og rundt 10 minutters kjøretur til Bergen sentrum.

Det ligger flere skoler og barnehager i nærområdet, alle er innen gangavstand eller kort kjørevei. I tillegg er det kun et kvarters kjøretid til videregående skoler, herunder Olsvikåsen vgs og Laksevåg vgs.

Det er flere fine og varierte turmuligheter i nærområdet. Ønsker man en roligere tur er det flotte turstier ved Alvøen park, Kanadaskogen eller en idyllisk tur rundt Storavatnet. Verdt å nevne er også Lyderhorn, en av de syv fjell som er et svært populært turmål. I tillegg til kort avstand til Vadmyrabanen og Vadmyrahallen.

I Hetlevikåsen 294 er det meste tilrettelagt for å kunne bo godt i rolige omgivelser og i et hyggelig nabolag. Nærheten og tilgangen til alt man måtte ønske vil gjøre hverdagen litt mer praktisk.

## Adkomst

For adkomstbeskrivelse se Google Maps eller kartfunksjonen på din smarttelefon.

Det vil skiltes med EiendomsMegler 1 visningsskilt ved

fellesvisninger.



# Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Hetlevikåsen 294

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hetlevikåsen snuplass Linje 41	7 min	0.5 km
Bergen Linje F4, L4, R40	16 min	12.3 km
Bergen Flesland	20 min	

## Ladepunkt for el-bil

Vadmyra og Vestre Hurtigludere	10 min
Vestkanten Storsenter P3	20 min

«Barnevennlig og rolig, men likevel sentralt da det er gåavstand til Vestkanten. Men langt nok unna Vestkanten til at en ikke føler en bor ved et kjøpesenter.»



Sitat fra en lokalkjent

## Skoler

Vadmyra skole (1-7 kl.) 250 elever, 14 klasser	15 min	1.2 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 182 elever, 17 klasser	20 min	1.5 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 487 elever, 35 klasser	28 min	2 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 400 elever, 36 klasser	18 min	1.3 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	13 min	7.2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	14 min	7.8 km

## Barnehager

Vadmyra barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min	0.6 km
Lyngfaret barnehage (1-5 år) 56 barn	11 min	0.8 km
Kidsa Sandgotna (1-5 år) 66 barn	14 min	1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

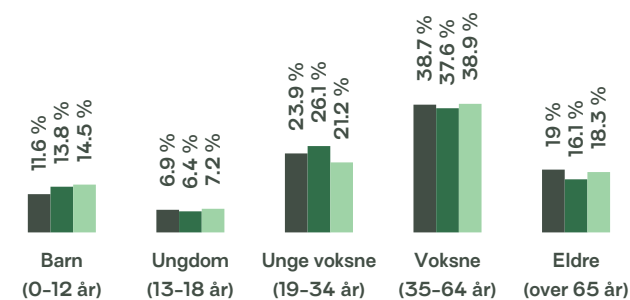
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



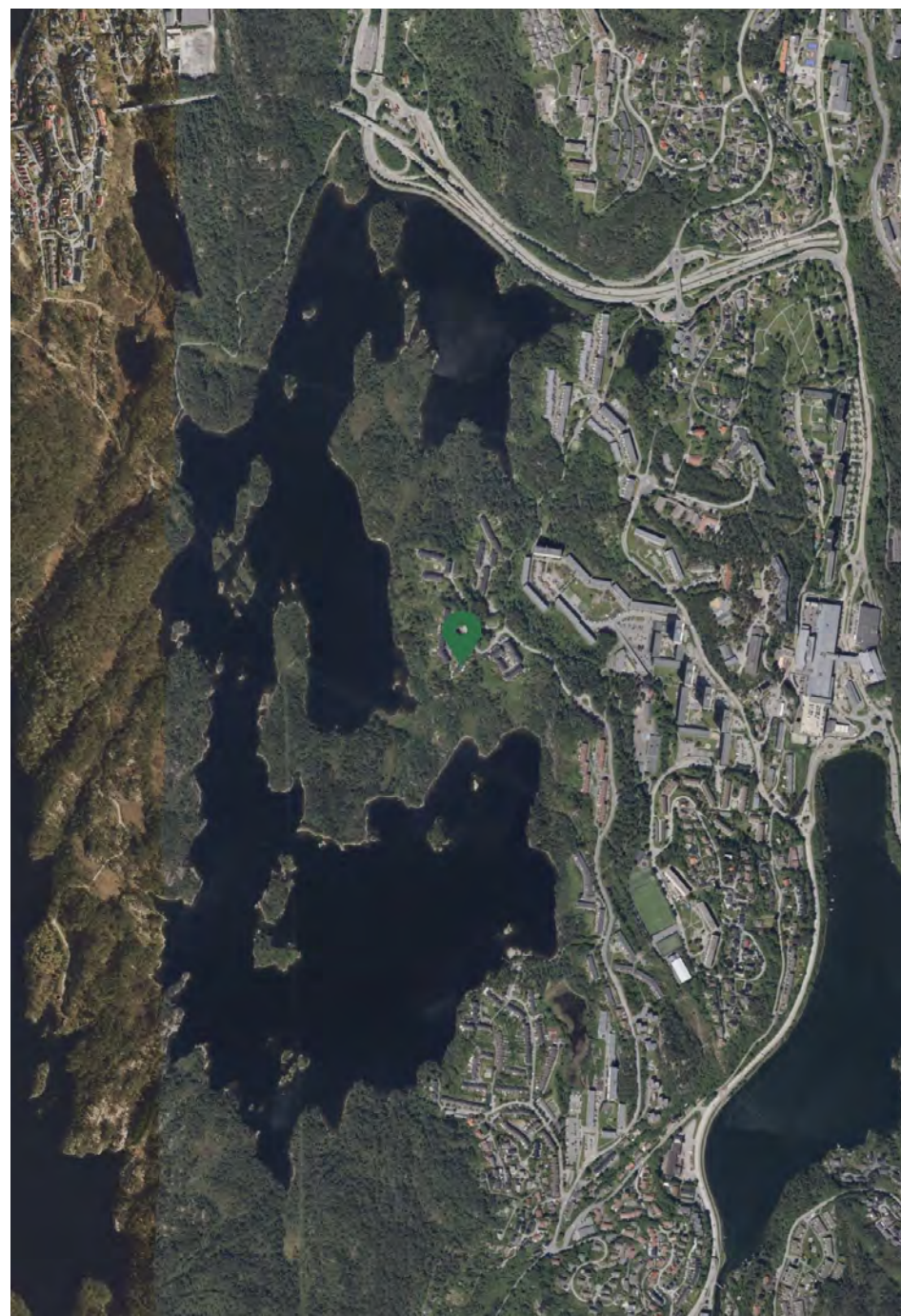
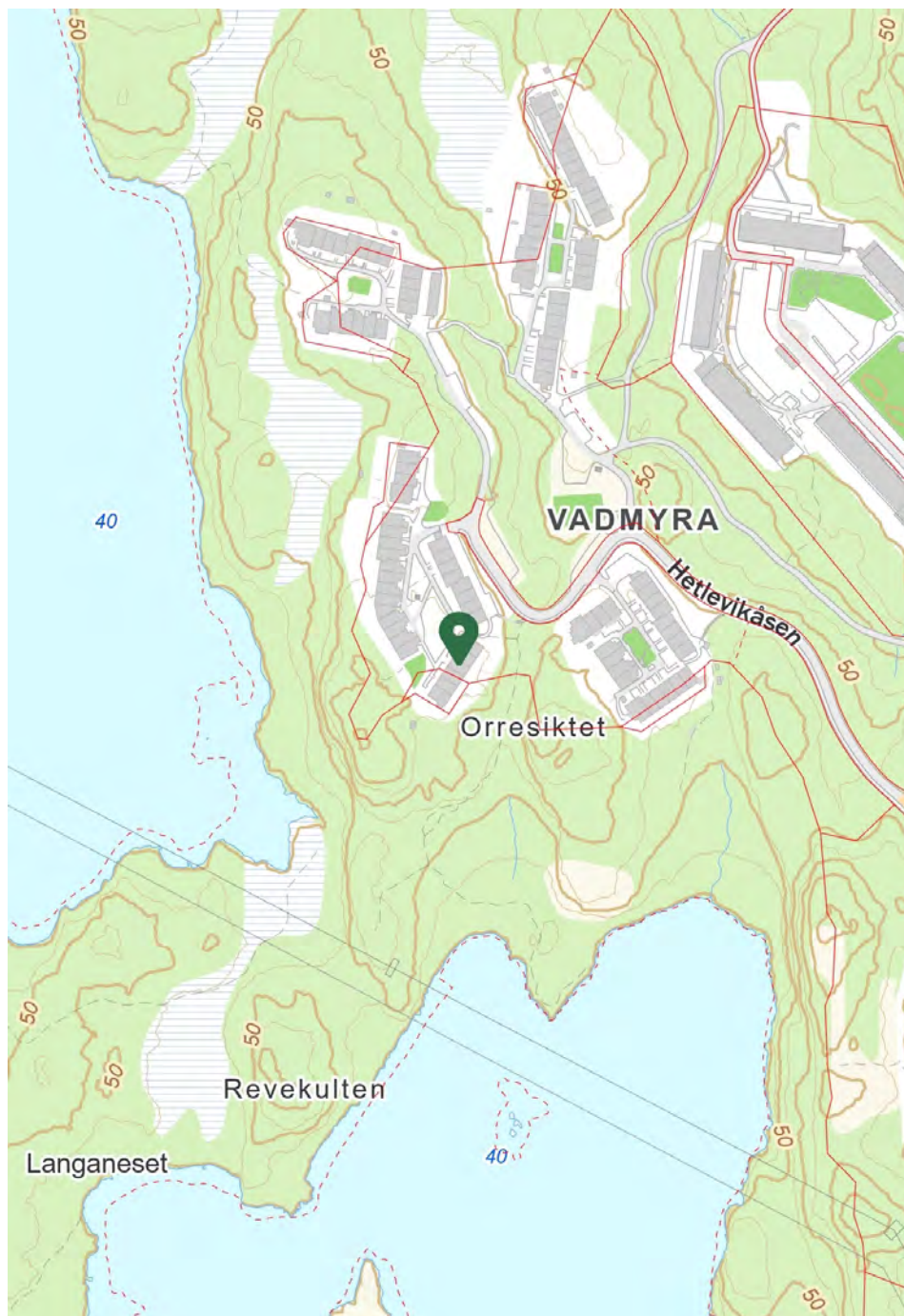
Område	Personer	Husholdninger
Hetlevikåsen/Peneset	1 229	596
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Dagligvare

Coop Extra Vadmyra	10 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Joker Vestkanten	23 min
Søndagsåpent	1.7 km











Informasjon  
om boligen

## Oppdrag

3-24-0095

## Eiendom

Hetlevikåsen 294  
5173 LODDEFJORD

## Eiendomsbetegnelse

Andelsnr. 70 Orgnr. 950796316 i Bergen kommune  
Gnr 124, bnr 184.

## Eier

Lars Georg Nygaard

## Prisantydning

Kr 3 900 000,-

## Andel fellesgjeld

Kr 375 058,- pr. 01.10.24 .

## Andel fellesformue

Kr 10 537,- pr. 31.12.2023.

## Total kjøpesum

Kr 3 900 000,- (Prisantydning)  
375 058,- (Andel av fellesgjeld)

4 275 058,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger

7 981,- (Forkjøpsrettsgebyr)  
240,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens  
Kartverk) 9 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

19 121,- (Omkostninger totalt)

4 294 179,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning  
Forretningsfører opplyser om at det er pliktig medlemskap i boligbyggelaget. Medlemskap må være inngått og betalt før boligen kan overleveres ny eier og tas i bruk. Kostnad for innmelding og kontingent er opplyst å være kr. 200

## Felleskostnader

Kr 6 734,- Mnd

Fellesutgifter inkluderer garasje, internett, renter og avdrag fellesgjeld, felles byggforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt, drift og 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

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## Boligtype

Rekkehus

## Eierform

Borettslag

## Standard

Velkommen til Hetlevikåsen 294! Dette trivelige rekkehuset, plassert i et veldrevet borettslag, er ideelt for familier som ønsker å bo i et barnevennlig område med nærhet til både grønne lekeplasser og storbyens fasiliteter. Med kort vei til Vestkanten, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel. Rekkehuset går over tre romslige etasjer og byr blant annet på meget romslig soverom, en stor og luftig stue, samt flere herlige uteplasser som innbyr til avslapning og solfylte dager.

1. etasje: Når du ankommer rekkehuset, blir du møtt av et praktisk, takoverbygget inngangsparti med en utvendig bod på 5 kvm like ved. Her har du godt med plass til oppbevaring av sportsutstyr, sykler eller barnevogner. Innenfor døren ligger en romslig entré med en praktisk bod til høyre for oppbevaring og en garderobe som gir god plass til sko og yttertøy. Rett til venstre finner du hobbyrommet, et sjarmerende rom som i dag er innredet som ekstra soverom.

Videre inn i gangen møter du et pent bad med mørke fliser på gulvet, lyse fliser på veggene, og varmekabler som holder deg varm på kalde morgener. Badet har dusjhjørne, servant med skuffeløsning og moderne belysning. Etasjen har også et separat toalettrom, innredet med fliser på gulvet og malte gipsvegger, som gir et rent og tidløst uttrykk. Vaskerommet, som er eldre og trenger oppgradering, har praktiske løsninger som benk, skap, utslagsvask i stål og klestørker.

Etasjen avsluttes med et stort hovedsoverom på hele 22,5 kvm, perfekt for å skape en oase av ro og avslapning. Her er det god plass til både dobbeltseng, garderober og annet møblement. Soverommet var opprinnelig to soverom i henhold til bygningstegningene. Fra soverommet er det utgang til en stor terrasse på 16,8 kvm som har rikelig med sol og flott utsikt over nærområdet.

2. etasje: I andre etasje finner du husets hjerte – en stor og luftig stue som strekker seg over hele etasjen. De store vinduene på

begge sider gir et fantastisk lysinnslipp, og rommet har utgang til en koselig balkong på 12 kvm på den ene siden, perfekt for morgenkaffen eller en rolig ettermiddag i solen. På motsatt side finner du en åpen stue-/kjøkkenløsning som skaper en sosial atmosfære. Kjøkkenet er funksjonelt, med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass til et frittstående kjøleskap. Fliser på veggen over benkeplaten gjør det enkelt å holde rent, men kjøkkenet er av eldre dato og kan med fordel oppgraderes for å møte dagens standard.

3. etasje: Øverst i rekkehuset finner du et romslig loftsrom som i dag er innredet med stue, soverom og toalettrom. Stuen er lys og innbydende med hele 31,7 kvm gulvareal, et perfekt rom for avslapning eller som et ekstra oppholdsrom. Her er det også et stort rom innredet som soverom på 17,4 kvm, ideelt for gjester eller ungdom i huset som ønsker sitt eget private område. Etasjen har også et praktisk toalettrom innredet med servant og toalett.

Dette rekkehuset har alt en familie kan drømme om – gode planløsninger, store uteplasser, og en fantastisk beliggenhet med nærhet til både skoler, barnehager og flotte turområder. Her bor du i rolige omgivelser, men med alt du trenger like rundt hjørnet.

## Innhold

Stort rekkehus over tre etasjer, flott beliggende i etablert boligområde. Boligen inneholder følgende:

1. etg: Gang, soverom, hobbyrom, bad, toalettrom, vaskerom, bod og garderobe. Terrasse på 16,8 kvm. Utvendig bod ved inngangsparti på 4,7 kvm.
2. etg: Stue og kjøkken. Utgang til balkong på 12,1 kvm.
3. etg: Loftsrom i dag innredet som stue, soverom og toalettrom.

I tillegg har man en bod/redskapsskur på 1,6 kvm.

## Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 177 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 172 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal) 29 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

- BRA: 65 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 60 m<sup>2</sup> (Gang, hobbyrom, soverom, bad, toalettrom, vaskerom, bod og garderobe)

- BRA-e: 5 m<sup>2</sup> (Utvendig bod ved inngangsparti)

- TBA: 17 m<sup>2</sup> (Terrasse)

Andre etasje:

- BRA: 60 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 60 m<sup>2</sup> (Stue og kjøkken)

- TBA: 12 m<sup>2</sup>

Tredje etasje:

- BRA: 52 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 52 m<sup>2</sup> (Loftsrom innredet som stue, soverom og toalettrom)

Det er 6 m<sup>2</sup> med ikke måleverdig areal i 3.etasje.

Bod/redskapsskur 1,6 m<sup>2</sup>.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. 03 Etasje er det etablert et toalett, dette er ikke vist på tegninger. 02 Etasje ved kjøkken er deler av rommet på tegning vist som soverom. 01 Etasje stort soverom er delt i to på tegning, rom merket med hobbyrom er satt som soverom.

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

## **Bruksareal:**

177 m<sup>2</sup>

## **Byggeår**

1974

## **Antall soverom**

1

## **Parkering**

Hver andelshaver er i utgangspunktet tildelt en parkeringsplass. Kun personbiler og mindre varevogner/stasjonsvogner tillates parkert på borettslagets område.

## **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad.

## **Tomteareal**

45174 m<sup>2</sup>

## **Eierform tomt**

Eiet fellestomt

## **Energimerking**

Selger er ansvarlig for at boligen har en energiattest. Se vedlagte attest. Boligen er energimerket Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F. Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Ved salg av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

## **Overtagelse**

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene.

Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

### **Byggemåte**

Grunnmur: Boligen er fundamentert med betongfundamenter.

Byggegrunn av antatt sprengstein og pukk.

Ytterveggene er utført i trekonstruksjon. Fasaden er kledd med liggende trekledning.

Taket er utført med konstruksjon av A-takstoler i trevirke. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og taknedløp i plast/metall.

Snøfangere i metall.

For ytterligere informasjon om byggemåte henvises det til tilstandsrapport.

### **Beskaffenhet**

Felles tomt for borettslaget, tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, gressplener, lekeareal og spredt buskebeplantning.

### **Formuesverdi**

Kr 1 233 917,- som primærbolig og kr 4 688 886,- 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**

Inkludert i felleskostnadene.

### **Eiendomskatt**

Inkludert i felleskostnadene.

### **Faste løpende kostnader**

Fellesutgifter, forsikring innbo og løsøre, strøm, TV etc. Listen er ikke uttømmende.

### **Tilbehør**

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adkomst fra offentlig vei. Private veier internt i borettslaget.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår i kommunens arkiver.

Det foreligger ferdigattest for påbygg rekkehus R-10, datert 13.06.2009.

Dokumentet kan ses hos megler.

### **Offentlige planer/konsesjonsplikt**

Området hvor denne boligen ligger er regulert til bolig, trafikk- og friområder m.m. iht. reguleringsplan "Laksevåg. Del av gnr 123 og 124, Loddefjord sør, Hetlevik, felt 10 B", med planid 3285600.

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i ytre fortettingssone (95,9%) samt grønstruktur (4,1%), iht. kommuneplanens arealdel 2018 med planid 65270000. Hensynssone iht. planen: Gul flystøysone.

Det er startet arbeid med kommunedelplaner for området, planid 64090000 og 65680000.

Planopplysninger og -kart kan ses hos megler.

Konsesjon og odal: Det er ikke knyttet odal eller konsesjonsplikt til eiendommen.

### Utleiadgang

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1. ledd nr. 3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Adgangen til bruksoverlating (utleie) er begrenset, og andelseiere i borettslag har uten styrets godkjenning rett til å leie ut på døgn- og ukesbasis opptil 30 dager i året, (kortidsleie).

Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel.

### Informasjon om borettslaget

Storaneset Borettslag  
950796316

Borettslagets hjemmeside <http://storaneset.no/>

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

### Forkjøpsrett

Borettslagets og boligbyggelagets medlemmer har vedtektsbestemt forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget og blir endelig avklart etter budaksept. Kfr. megler.

### Styregodkjenning

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

OBOS

### Dyrehold

Husdyrhold i borettslaget godkjennes, og omfatter husdyr som katter, hunder, kaniner og lignende. Se ordensreglene for mer informasjon om husdyrhold, disse er vedlagt i salgsoppgaven.

### Lånevilkår fellesgjeld

Lånenr: HUS101-13552837 0

Type: Annuitet

Restsaldo: 14 706 561,-

Andel av restsaldo: 126 932,-

Restløpetid: 14 år 10 mnd

Terminer per år: 12

Type rente: Fast

Rentesats: 2,86%

Lånenr: HUS102-13552837

Type: Annuitet

Restsaldo: 18 932 265,-

Andel av restsaldo: 163 363,-

Restløpetid: 12 år 11 mnd

Terminer per år: 12

Type rente: Fast

Rentesats: 2,37%

Lånenr: OBOS04-98208322788

Type: Annuitet

Restsaldo: 9 075 332,-

Andel av restsaldo: 84 763,-

Restløpetid: 14 år 6 mnd

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rentesats: 5,99%

### Diverse

Oppdragsansvarlig gjør særlig oppmerksom på at eiendommen selges som et dødsbo. Boets selger(e) har ikke bebodd eiendommen som legges ut for salg siste 5 år. Oppdragsgiver har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen utover det som fremkommer av tilstandsrapport og annen offentlig informasjon. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygnings sakkyndig. (Det vil heller ikke bli ytterligere vasket ut til overtagelse. Dette vil også være en del av kontraktsvilkårene.)



Det gjøres oppmerksom på 3.etasje ikke er godkjent som rom for varig opphold. Rommene er iht. godkjente byggetegninger definert som loftsrom. Soverom ved entré i 1.etasje er kun godkjent som hobbyrom. Omgjøring av rom fra tilleggsareal til oppholdsrom er søkepliktig, men disse endringene er ikke søkt/godkjent. Kjøper overtar risiko for fortsatt bruk.

### **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 bygningssakkyndig 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:1 er satt på: Takteking, nedløp/beslag, veggkonstruksjon, vinduer, dører, innvendige overflater, innvendige trapper, innvendige dører, sanitærutstyr/innredning og ventilasjon på bad, avtrekk på kjøkken, ventilasjon generelt, varmtvannstank, grunnmur og fundamenter.

TG:2 er satt på følgende:

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er bom i enkelte av flisene på balkongdekke. Det er tegn til noe salt/kalkutslag i himling bod, dvs at det kommer noe fukt ned gjennom dekke. Tiltak: Lime fliser på nytt. Utbedre tettesjiktet, om dette trengs å gjøre vil avhenge av hva boden skal brukes til.

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

-Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Bad; Overflater vegger og himling: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.  
-Bad; Overflater gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Tiltak: Fliser må skiftes. Det må foretas utbedring av fallforhold. Fuger bør skiftes ut.

-Kjøkken; Overflater og innredning: Kjøkkenet er av eldre dato, dvs at en må påregne noe justering og at hvitevarer ikke fungerer optimalt i forhold til dagens standard. Det er ikke montert automatisk vannstopper i skap under vask og ved oppvaskmaskin. Tiltak: Noe oppussing på kjøkken. Anbefaler at det monteres automatisk vannstopper i skap med vanninstallasjoner.

-Toalettrom 1.etasje: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke sluk på toalettet. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Anbefaler at det monteres automatisk vannstopper på toalettet.

-Toalettrom 3.etasje: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke laget lekkasjesikring på vanninstallasjoner på toalettet. Materialene på toalett-kasse, gulv etc er av ikke vannbestandig materiale. Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det må etableres automatisk vannstopper på vanninstallasjoner i rommet.

-Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan

skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

-Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

TG:3 er satt på følgende:

-Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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. Det er ingen umiddelbar kostnadskonsekvens ved dette avviket. Vurderer en å utføre oppretting vil kostnaden kunne beløpe seg på 100 000- 300 000 kr. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Bad; Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Gulvet er utført med flis på eldre vinylbelegg. Gjennomføringer har ikke synlig membran rundt seg. Belegget har passert sin tekniske levetid. Tiltak: Installering av

tett dusjkabinett anbefales. Det vanntette sjiktet bør skiftes ut. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

-Vaskerom generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vinylbelegget sprekker opp ved sluken og er av eldre dato. Ved lekkasje eller tett sluk vil vann renne under belegget. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

-Elektrisk anlegg: En sikring mangler merknader i kursfortegnelsen. Det er utette gjennomføringer i sikringsskapet. Det er flere ukjente forhold ved el-anlegget da boligen selges som dødsbo. Det anbefales med dette en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Kostnadsestimat: Under 10 000

-Branntekniske forhold: Boligen er ikke tilstrekkelig sikret med røykvarslere og brannslukningsapparat. Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsgrad 3 sattes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

TG:IU (ikke undersøkt) er satt på følgende:

-Takkonstruksjon/Loft: Det var ikke tilgjengelig tilkomst til loftsluke ved befaring, konstruksjonen er ikke inspisert via kryploft. Boligen er en del av borettslag.

-Bad; Tilliggende konstruksjoner: Våtsonen på badet ligger inn mot murvegg/skillevegg til nabo og vegg mot våtsone vaskerom. Det er dermed ikke mulighet å foreta hulltaking.

-Vaskerom; Tilliggende konstruksjoner: Våtsonen på vaskerommet ligger inn mot murvegg/skillevegg til nabo og vegg mot bad. Det er dermed ikke mulighet å foreta hulltaking.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Ole Andre Skage. 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 oss betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 10 900,- for tilrettelegging, kr 15 900,- for markedspakke, kr 10 800,- for tilvalg til markedspakke, kr 1 250,- per visning, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 900,- for opplysningspakke og kr 700,- for e-signering.

### **Tilstandsrapport utført av**

Takstingeniør Ole Andre Skage, datert 24.10.2024.

### **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.

### **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 bruken 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

felleskapet/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, p.g.a. andelseieres betalingsmislighold, blir redusert. Nærmere informasjon om dette vil fremkomme av salgsoppgaven.

### **Ansvarlig Megler**

Eiendomsmegler Bjørnar Berg  
Mobil 48 88 84 68  
E-post BB@KAPA.NO

EiendomsMegler 1  
Vestland Eiendomsmegling AS  
Marken 19, 5832 Bergen  
Org.nr: 992425725  
www.kapa.no

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

Sist oppdatert: 24.10.2024





Vedlegg og dokumenter



# Tilstandsrapport

Rekkehus

Hetlevikåsen 294, 5173 LODDEFJORD

BERGEN kommune

# gnr. 124, bnr. 184

# Andelsnummer 70

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m<sup>2</sup> BRA-i: 172 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.10.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 20034-1302

Referansenummer: YN1331

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

Vår ref:



## 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.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS. Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap. Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

### Rapportansvarlig

Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040



Rapporten kan brukes 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.



## 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 BYGNINGSELEN 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 eksemplarfremstilling 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 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 generell 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Sammendraget viser hvilke avvik boligen har fått innenfor kategori TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3).

### Rekkehus - Byggeår: 1974

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.

Kun besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og taknedløp i plast/metall.

Snøfangere i metall.

Ytterveggene er utført i trekonstruksjon. Fasaden er kledd med liggende trekledning.

Skillevegger mellom boligene er utført med murveggs-konstruksjon.

Taket er utført med konstruksjon av A-takstoler i trevirke.

Det var ikke tilgjengelig tilkomst til lofts Luke ved befaring, konstruksjonen er ikke inspisert via kryptof.

Boligen er en del av borettslag.

Vinduer med 2-lags glass i trekarmer.

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer.

Alder vindu er varierende

Ytterdøren er med malt dørbblad i trevirke.

Terrassedørene er med 2/3 lags glass i trekarmer.

Terrasseplattning i trevirke fundamentert til grunn/bakkenivå.

Balkong er med utkraget betongkonstruksjon, delvis overbygget bod. Gulvet er flislagt og rekkverket er i trevirke.

[Gå til side](#)

#### INNVEDIG

01 etg:

Gang: Parkett på gulvet, panelplater på vegg, malt strie på vegger og malt mur-himling.

Soverommene: Parkett på gulvene, malt strie på veggene og malt mur-himling.

02 etg:

Stue: Parkett på gulvet, murvegger, malt strie på vegger og malt mur-himling.

03 etg:

Stue: Parkett på gulvet, malt strie på veggene og malt gipstak.

Soverom: Parkett på gulvet, malt strie på veggene og malt gipstak.

Etasjeskillerene er med dekke av betong.

Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonsperre.

Iht radonkart, geo.ngu.no ligger boligen i et område med lavest aktsomhetsgrad som er moderat til lav.

Trappen er utført i malt trevirke. Rekkverk er med spiler i trevirke. Håndløper i trevirke.

Innerdørene er med profilerte dørbblad.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

#### Bad

Badet er innreder med skuffeinneledning med overliggende servant og dusjhjørne.

Overflater er med fliser på gulvet fliser på veggene og tak-ess plater.

Avtrekk til badet er med mekanisk anlegg.

Våtsonen på badet ligger inn mot murvegg/skillevegg til nabo og vegg mot våtsone vaskerom.

Det er dermed ikke mulighet å foreta hulltaking.

#### Vaskerom

Vaskerommet er innredet med benk, skap utslagsvask i stål og klestørker.

Overflater er med vinylbelegg på gulvet, malt gipsvegger og betongtak.

Avtrekk med mekanisk anlegg.

Våtsonen på vaskerommet ligger inn mot murvegg/skillevegg til nabo og vegg mot bad.

Det er dermed ikke mulighet å foreta hulltaking.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er med integrerte hvitevarer, profilerte fronter i trevirke, stål vask og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.

Kjøleskap står løst.

Overflater på kjøkkenet er med parkett på gulvet, malt strie på vegger, flis på vegger og malt murtak.

Kjøkkenventilator over platetoppen.

[Gå til side](#)

#### SPECIALROM

01 etg: Toalettet er innredet med gulvmontert toalett og servant.

Overflater med flis på gulvet, malte gipsvegger og malt murtak.

Avtrekk med mekanisk vifte som aktiveres ved dør til vaskerom.

03 etg: Toalettet er innredet med servant og veggmontert toalett.

Overflater er med parkett på gulvet, malt strie på veggene og malt gips i taket.

Ventilasjon via ventil i taket.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene er med kobber og rør i rør system.

Avløpsrør i plast.

Det er etablert avløpskvern ved toalett i 03 etg.

Boligen har naturlig ventilasjon på rom utover kjøkken og våtrom.

Varmtvannsberederen er på 115 ltr produsert i 2019.

Sikringsskapet er lokalisert i garderoben ved

Entré og inneholder automatsikringer.

Sikringer:

20 ampere: 1 stk

16 ampere: 6 stk

15 ampere: 5 stk.

El-oppvarming:

Varmekabler i gulv bad.

Boligen er ikke tilstrekkelig sikret med

røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av antatt sprengstein og pukk.

Drenering i antatt drenerende masser under boligen.

Boligen har ikke tilfyllte yttervegger.

Boligen er fundamentert med betongfundamenter.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og

avløpsanlegg via private stikkledninger.

Vannledning av kobber, avløpsledning av plast.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

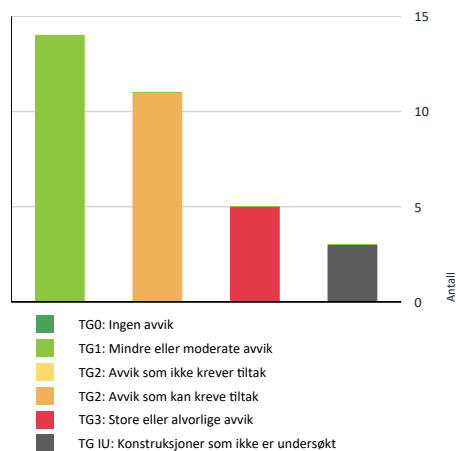
03 Etasje er det etablert et toalett, dette er ikke vist på tegninger.

02 Etasje ved kjøkken er deler av rommet på tegning vist som soverom.

01 Etasje stort soverom er delt i to på tegning, rom merket med hobbyrom er satt som soverom.

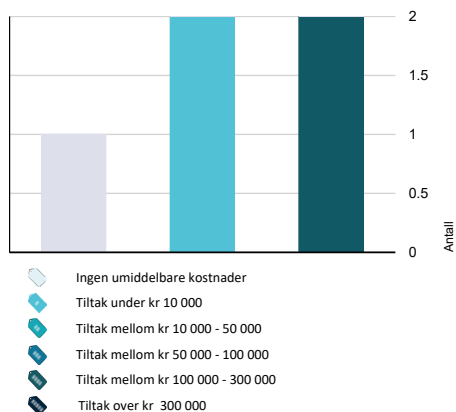
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

##### TGO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 01 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 01 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 01 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 01 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > 01 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 01 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Kjøkken > 02 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 01 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > 03 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

Byggeår  
1974

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein.  
Kun besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp i plast/metall.  
Snøfangere i metall.

### Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjon. Fasaden er kledd med liggende trekleddning.  
Skillevegger mellom boligene er utført med murveggs-konstruksjon.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er utført med konstruksjon av A-takstoler i trevirke.  
Det var ikke tilgjengelig tilkomst til loftsluke ved befaring, konstruksjonen er ikke inspisert via kryploft.  
Boligen er en del av borettslag.

### Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i trekarmer.  
Vinduer med 3-lags glass i trekarmer.  
Alder vindu er varierende

### Dører

Ytterdøren er med malt dørbblad i trevirke.  
Terrassedørene er med 2/3 lags glass i trekarmer.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i trevirke fundamentert til grunn/bakkenivå.  
Balkong er med utkraget betongkonstruksjon, delvis overbygget bod.  
Gulvet er flislagt og rekkverket er i trevirke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom i enkelte av flisene på balkongdekke.  
Det er tegn til noe salt/klakutslag i himling bod, dvs at det kommer noe fukt ned gjennom dekke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lime fliser på nytt.  
Utbedre tettesjiktet, om dette trengs å gjøre vil avhenge av hva boden skal brukes til.

## INNENDIG

### Overflater

01 etg:  
Gang: Parkett på gulvet, panelplater på vegg, malt strie på vegger og malt mur-himling.  
Soverommene: Parkett på gulvene, malt strie på veggene og malt mur-himling.

02 etg:  
Stue: Parkett på gulvet, murvegger, malt strie på vegger og malt mur-himling.

03 etg:  
Stue: Parkett på gulvet, malt strie på veggene og malt gipstak.  
Soverom: Parkett på gulvet, malt strie på veggene og malt gipstak.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerene er med dekke av betong.

#### 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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

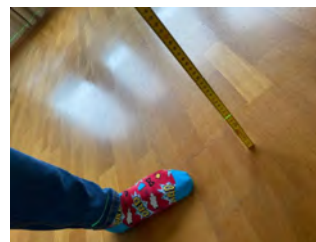
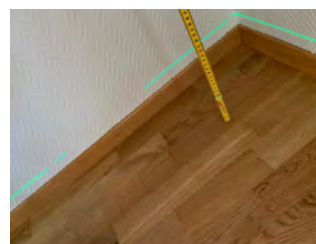
#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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.

Det er ingen umiddelbar kostnadskonsekvens ved dette avviket.  
Vurderer en å utføre oppretting vil kostnaden kunne beløpe seg på 100 000- 300 000 kr.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Radon

Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonperre.  
Iht radonkart, geo.ngu.no ligger boligen i et område med lavest aktsomhetsgrad som er moderat til lav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Innvendige trapper

Trappen er utført i malt trevirke. Rekkverk er med spiler i trevirke.  
Håndløper i trevirke.

### Innvendige dører

Innerdørene er med profilerte dørbblad.

## VÅTROM

### 01 ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er innreder med skuffeinndredning med overliggende servant og dusjhjørne.  
Overflater er med fliser på gulvet fliser på veggene og tak-ess plater.  
Avtrekk til badet er med mekanisk anlegg.

### 01 ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Fliser på veggene.  
Tak-ess palter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### 01 ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Fliser på gulvet.  
Gulvet er oppvarmet med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fuger bør skiftes ut.

### 01 ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulvet.  
Membran består av eldre vinylbelegg som er dekket med betong/sparkel og deretter flislagt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gulvet er utført med flis på eldre vinylbelegg.  
Gjennomføringer har ikke synlig membran rundt seg.  
Belegget har passert sin tekniske levetid.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det vannrette sjiktet bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 01 ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skuffeinredning med overliggende servant.  
Dusjhjørne med glassvegger.

### 01 ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk som aktiveres ved vaskeromsdøren.

### 01 ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsonen på badet ligger inn mot murvegg/skillevegg til nabo og vegg mot våtsone vaskerom.  
Det er dermed ikke mulighet å foreta hulltaking.

### 01 ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Generell

Vaskerommet er innredet med benk, skap utslagsvask i stål og klestørker.  
Overflater er med vinylbelegg på gulvet, malt gipsvegger og betongtak.  
Avtrekk med mekanisk anlegg.

#### Vurdering av avvik:

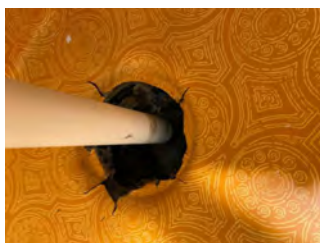
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vinylbelegget sprekker opp ved sluken og er av eldre dato. Ved lekkasje eller tett sluk vil vann renne under belegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 01 ETASJE > VASKEROM

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsonen på vaskerommet ligger inn mot murvegg/skillevegg til nabo og vegg mot bad.  
Det er dermed ikke mulighet å foreta hulltaking.

## KJØKKEN

### 02 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er med integrerte hvitevarer, profilerte fronter i trevirke, stål vask og laminert benkeplate.  
Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.  
Kjøleskap står løst.  
Overflater på kjøkkenet er med parkett på gulvet, malt strie på vegger, flis på vegger og malt murtak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato, dvs at en må påregne noe justering og at hvitevarer ikke fungerer optimalt i forhold til dagens standard.  
Det er ikke montert automatisk vannstopper i skap under vask og ved oppvaskmaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppussing på kjøkken.  
Anbefaler at det monteres automatisk vannstopper i skap med vanninstallasjoner.

### 02 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over platetoppen.

## SPELIALROM

## Tilstandsrapport

### 01 ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettet er innredet med gulvmontert toalett og servant.  
Overflater med flis på gulvet, malte gipsvegger og malt murtak.  
Avtrekk med mekanisk vifte som aktiveres ved dør til vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke sluk på toalettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Anbefaler at det monteres automatisk vannstopper på toalettet.

### 03 ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettet er innredet med servant og veggmontert toalett.  
Overflater er med parkett på gulvet, malt strie på veggene og malt gips i taket.  
Ventilasjon via ventil i taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gj TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke laget lekkasjesikring på vanninstallasjoner på toalettet.  
Materialene på toalettkasse, gulv etc er av ikke vannbestandig materiale.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres automatisk vannstopper på vanninstallasjoner i rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrørene er med kobber og rør i rør system.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.  
Det er etablert avløpskvern ved toalett i 03 etg.

#### 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.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon på rom utover kjøkken og våtrom.

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er på 115 ltr produsert i 2019.

#### TG 3 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.*

Sikringskapet er lokalisert i garderoben ved Entré og inneholder automatsikringer.

Sikringer:  
20 ampere: 1 stk  
16 ampere: 6 stk  
15 ampere: 5 stk.

El-oppvarming:  
Varmekabler i gulv bad.

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

## Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
- 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**  
**En sikring mangler merknader i kursfortegnelsen.**  
**Det er utette gjennomføringer i sikringskapet.**  
**Det er flere ukjente forhold ved el-anlegget da boligen selges som dødsbo.**  
**Det anbefales med dette en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.**

### Generell kommentar

Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krever egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 3 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 bygningsakkyndig 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.*

Boligen er ikke tilstrekkelig sikret med røykvarslere og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Byggegrunn av antatt sprengstein og pukk.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

## Tilstandsrapport

Drenering i antatt drenerende masser under boligen.  
Boligen har ikke tilfytte yttervegger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betongfundamenter.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg via private stikkledninger.  
Vannledning av kobber, avløpsledning av plast.

### Vurdering av avvik:

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

# 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

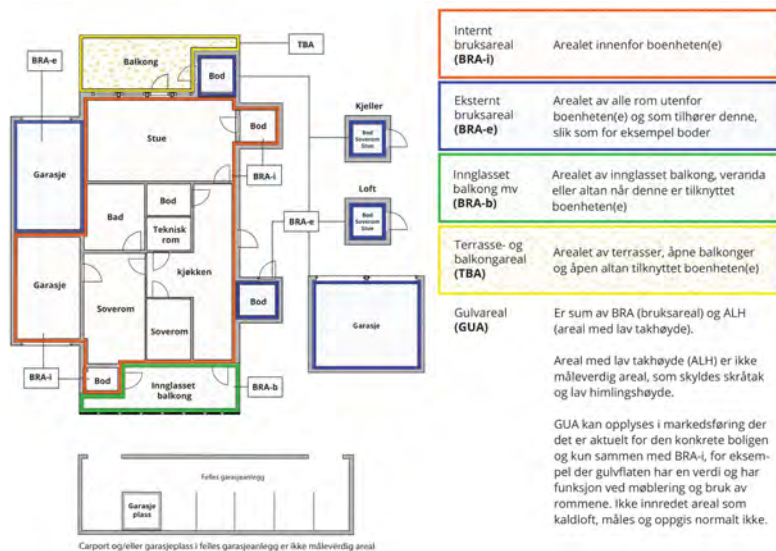
## Hva er måleverdig areal?

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.



## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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?](#)

## 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

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
01 Etasje	60	5		65	17		65
02 Etasje	60			60	12		60
03 Etasje	52			52		6	58
<b>SUM</b>	<b>172</b>	<b>5</b>			<b>29</b>	<b>6</b>	<b>183</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>177</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
	01 Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Bod, Garderobe	Bod UTV
02 Etasje	Stue, Kjøkken		
03 Etasje	Stue, Soverom, Toalettrom		

## Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser. Arealer angis i hele m<sup>2</sup> (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

## Øvrige Arealer:

Balkong 02 etg 12,1 kvm  
Terrasse 01 etg 16,8 kvm  
Bod ved inngang 4,7 kvm.  
Bod/redskapsskur 1,6 kvm.

## Arealer rom:

01 etg: Entré 1,5 kvm. Gang 11,5 kvm. Soverom 22,5 kvm. Soverom 6,6 kvm. Bad 3,7 kvm. Toalett 1,4 kvm. Vaskerom 5 kvm. Bod 2,8 kvm. Garderobe 1,4 kvm.  
02 etg: Stue 31,6 kvm. Kjøkken 27,3 kvm.  
03 etg: Stue 31,7 kvm gulvareal. Soverom 17,4 kvm gulvareal. Toalett 4,2 kvm. Garderobe 3,3 kvm gulvareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** 03 Etasje er det etablert et toalett, dette er ikke vist på tegninger.  
02 Etasje ved kjøkken er deler av rommet på tegning vist som soverom.  
01 Etasje stort soverom er delt i to på tegning, rom merket med hobbyrom er satt som soverom.

Hetlevikåsen 294, 5173 LODDEFJORD  
Gnr 124 - Bnr 184  
4601 BERGEN

Skage Taksering AS  
Mongsedalen 9  
5918 FREKHAUG



#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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)
Rekkehus	164	8

#### Kommentar

Rekkehus  
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 byggt teknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2024	Ole Andre Skage	Takstingeniør

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	184		0	45174.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hetlevikåsen 294

#### Hjemmelshaver

Storaneset Borettslag

#### Kommentar

Felles tomt

#### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STORANASET BORETTSLAG	950796316			Wennberg Gunvor Holm

Hetlevikåsen 294, 5173 LODDEFJORD  
Gnr 124 - Bnr 184  
4601 BERGEN

Skage Taksering AS  
Mongsedalen 9  
5918 FREKHAUG



#### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

70

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Område rundt leiligheten er i hovedsak bebygget med blokker, høyhus og leilighetsbygg. Fra leiligheten det kort avstand til Vestkanten senter hvor man finner de fleste service tilbud, dagligvarer og shoppingmuligheter. Det er mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Mathopenhallen, Alvøen Idrettspark, Vannkanten, Iskanten, Vadmyra idrettsanlegg mm i området Bergen Vest, samt skoler som Mathopen Skole, Alvøen Skole, Loddefjord Skole og Vadmyra Skole. Fra Loddefjord terminal er det gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

##### Adkomstvei

Ta til venstre i rundkjøring med Vestkanten kjøpesenter mot Haakonsværn. Følg hovedveien og ta til høyre opp Mathopsveien, like før den nedlagte busstasjonen. Følg veien forbi Kiwi gjennom svingen, følge vegen ca 1,7km boligen ligger i boligfelt på venstre hånd 350 meter etter snuplassen for bussene.

##### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

##### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikkledninger.

##### Regulering

Nasjonal arealplanid:4601\_65270000  
Opprinnelig nasjonal arealplanid:1201\_65270000  
Plantype:Kommuneplanens arealdel  
Planbestemmelser:Med bestemmelser som egen tekst  
Lovreferanse:Plan- og bygningsloven av 2008  
Vertikalnivå:På grunnen/vannoverflaten  
Saksnummer:2014/18880, 2022/20468  
Ikrafttredelsesdato:  
19.06.2019

##### Om tomten

Felles tomt for borettslaget, tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst, gressplener, lekeareal og spredt buskebeplantning.

#### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

## Kilder og vedlegg

#### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Bolig merket som dødsbo.	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 Rapportens sammendrag 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 erfaringstall i seks intervaller, og en 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 tjenesteteyer.

## 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 dampsperrer 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 byggete medtegninger, 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 atomst 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

I Verdi 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/YN1331>

## 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

# Egenerklæring

Hetlevikåsen 294, 5173 LODDEFJORD

21 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hetlevikåsen 294	Hetlevikåsen 294	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Tryg Forsikring-39, 6600984

## Informasjon om selger

### Hovedselger

Nygaard, Lars Georg

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Dødsbo

## 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 94181213

## Egenerklæringsskjema

Name Date  
Nygaard, Lars Georg 2024-10-21

Identification  
 Nygaard, Lars Georg

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Nygaard, Lars Georg 21/10-2024 14:02:26 BANKID



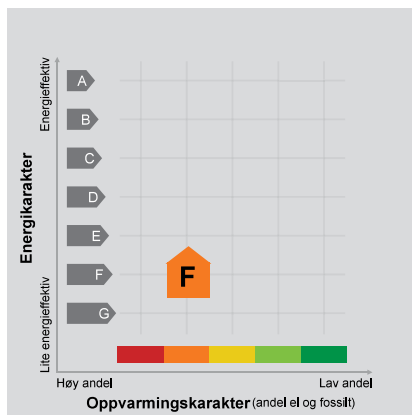
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# ENERGIATTEST



14.05.2015

Adresse	Hellevikåsen 294
Postnummer	5173
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	184
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139931629
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-41841
Dato	22.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ JOHAN MARTIN SALVESEN



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Ordensregler for Storaneset Borettslag

### 1. INNLEDNING

Et godt bomiljø krever at alle beboerne tar hensyn til hverandre og bidrar til den allmenne trivsel. Alle beboerne må derfor følge disse ordensreglene som er vedtatt på den ordinære generalforsamlingen til Storaneset Borettslag den 3. juni 1997. Ordensreglene erstatter Ordensregler for Storaneset Borettslag vedtatt på ordinær generalforsamling 17. juni 1986. Styret kan vedta nødvendige endringer i husordensreglene.

#### Endringer:

Sats for dugnadsarbeid ble justert på ordinær generalforsamling juni 2002. Punkt 2 ble endret og punkt 11 lagt til på ordinær generalforsamling 11. juni 2003. I forbindelse med rehabilitering ble stilletider endret i 2007 og endret tilbake i 2009,. Sats for dugnadsarbeid ble satt til 100,- på ordinær generalforsamling juni 2011. Punkt om kullgriller lagt til i 2011. Punkt 11 er endret til å stemme med vedtekter og borettslagsloven, punkt 12 om fasadeendringer er lagt til som ren informasjon vedtatt av styret 9. Mai 2012.

**Denne versjonen ble vedtatt på styremøte 30/9-2014.**

### 2. RO OG ORDEN

Boring, banking og lignende er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 21.30 - 07.00 og på helligdager. Lørdager er det kun tillatt mellom kl. 09.00 - 18.00. Felles dugnadsarbeid og hensynsfullt utført hagearbeid skal likevel kunne utføres innen de rammer lover setter for på søn- og helligdager.

Etter kl. 22.00 skal det i størst mulig grad være ro i borettslaget. Beboerne bes derfor vise hensyn ved bruk av radio, tv, musikkanlegg og lignende etter dette tidspunktet.

Ved fester eller lignende arrangementer utenfor disse tidspunktene skal naboer informeres på forhånd. Selv om du har gitt beskjed, så glem ikke naboen under festen.

Bruk av kullgrill er ikke tillatt på altan i 2. etasje eller på annen treterasse helt nær huset. Beboer må passe på at ikke ildsfarlig material oppbevares ulåst i garasje.

### 3. FELLESAREALER

Skal man oppnå et trivelig bomiljø, må alle beboere hjelpe til og holde borettslagets fellesarealer ryddige. Det henstilles til alle å lære barn og ungdom til å beskytte all beplantning på områdene samt ikke å kaste fra seg papir fra sjokolade, is og lignende i tunet. Videre henstilles det til foreldre med barn å sørge for at leketøy som er lagt igjen i tunet under dagens lek, ryddes inn igjen om kvelden.

Garasjer og parkeringsplasser skal ikke benyttes som lekeplass.

Det henstilles til samtlige andelshavere å holde det kostet og måket på områder som naturlig faller inn under egen andel. Dette vil si at for eksempel vei på indre område holdes kostet og måket i leilighetens lengde.

#### 4. TRAFIKK

Kjøring og parkering av motorkjøretøyer herunder også mopeder og lettere motorsykler, på gruppens indre område, det vil si tunet mellom boligene, er ikke tillatt. Under utvisning av stor forsiktighet kan det i spesielle tilfeller kjøres på indre områder for nødvendig av- og pålastning. Kjøretøy skal fjernes umiddelbart etter utført oppdrag.

#### 5. PARKERING

Hver andelshaver er i utgangspunktet tildelt en parkeringsplass. Kun personbiler og mindre varevogner/stasjonsvogner tillates parkert på borettslagets område. Andelshavernes egne biler skal parkeres i de tildelte felter. To biler kan parkeres etter hverandre under forutsetning av at dette ikke er til hinder for inn/utkjøring for andre biler eller medfører redusert sikt ved inn/utkjøring fra garasje. I slike tilfeller skal tillatelse innhentes fra de som har parkeringsplassene ved siden av.

Motorsykkel kan parkeres på egen eiendom hvis slik parkering ikke er til sjenanse. Vis særlig hensyn ved inn/utkjøring og unngå unødig støy.

Motorkjøretøyer som ikke er i kjørbil stand eller som er uregistrerte, skal straks fjernes fra borettslagets område slik at de ikke opptar parkeringsplasser.

Oppsatte anvisningsskilt og borettslagets bestemmelser for trafikk/parkering skal respekteres av alle. Kjøretøyer som parkeres i strid med disse bestemmelsene vil bli tauet bort på eiers ansvar og bekostning. Dette gjelder også tilhengere, campingvogner og lignende.

#### 6. RYDDEUKE

Innen den enkelte gruppe fordeles rydding og kosting/måking med én uke pr. andelshaver. Oversiktsliste settes opp på oppslagstavle og distribueres av tillitsmann/kvinne i den enkelte beboers postkasse.

Andelshaver som av helsemessige årsaker ikke er i stand til å delta i ryddeuketurnus må henvende seg til tillitsmann/kvinne. Denne sørger for at dette blir tatt hensyn ved oppsetting av turnusliste for ryddeuke.

Ryddeuken omfatter bl.a. følgende arbeidsoppgaver:

- Koste og se til at det er rent rundt bosscontaineren
- Rydding og kosting rundt leke-/sandkasse én gang pr. uke
- Tømme evt. felles oppsatte avfallskurver
- Om vinteren måke og strø ved utvalgte punkter

Den enkelte gruppe kan dersom de ønsker det tillegge «ryddeuken» flere oppgaver.

#### 7. HUSDYRHOLD

Husdyrhold i borettslaget godkjennes under forutsetninger listet under.

- Med husdyr menes det her katter, hunder, kaniner og lignende. Husdyr som sauer, høns, hest og storfe tillates ikke i Storaneset Borettslag.
- Politivedtektenes bestemmelser om båndtvang overholdes. Innen borettslagets område skal hunder alltid holdes i bånd.
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart

Klage på husdyr skal fremmes skriftlig til styret. Husdyr som er til sjenanse for nabo vil kunne bli forlangt fjernet.

#### 8. DUGNAD

Alt dugnadsarbeid skal organiseres og registreres i den enkelte gruppe. Timesatsen for dugnadsarbeid i Storaneset Borettslag fastsettes av generalforsamlingen og er for tiden kr. 100,-

Prisen er lik for samtlige grupper.

Antall deltakere ved dugnadsarbeid er ofte svært varierende. Normalt er det få personer som møter opp til de annonserte dugnadsøktene. For din egen og andres tryvsel bør du møte opp på dugnader. Ikke minst gir dette deg mulighet til å bli bedre kjent med andre beboere i tunet.

#### 9. FREMLEIE

Ved ønske om fremleie skal skriftlig søknad sendes styret i Storaneset Borettslag. Som hovedregel skal styret ved godkjenning av søknad om fremleie legge vekt på om andelshaver eller dennes ektefelle/samboer må flytte ut av kommunen for en viss periode på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste eller lignende. Den enkelte søknad må imidlertid vurderes av borettslagets styre.

#### 10. UTVENDIG MALING

Storaneset Borettslag er pliktig å påse at forsvarlig utvendig vedlikehold av lagets boligmasse blir gjennomført. Herunder kommer også maling av vegger, vinduskarmer og lister. Påføring av maling på vegger som naturlig faller inn under den enkelte andelshavers bolig skal gjøres av andelshaveren selv. Andelshaver som av helsemessige årsaker ikke er i stand til å male sin egen bolig må henvende seg til tillitsmann/kvinne eller til gruppens representant i styret.

Påføring av maling på vegger og flater som er felles for flere eller alle andelshavere så som endevegger, garasjevegger og lignende, skal gjennomføres på dugnad.

Med utvidelsene i 2009 ble beboers egen påføring av maling betydelig mer utfordrende mtp sikkerhet. Styret er ansvarlig for sikkerhet og vil før utføring av generell utvendig maling vurdere innleie av stillas, eventuelt få utført maling av profesjonelle.

#### 11. ANNET VEDLIKEHOLD

Hovedregelen er at indre vedlikehold er andelseiers ansvar og ytre vedlikehold er borettslagets ansvar. Det finnes unntak fra dette der andelshaver har gjort utbygginger eller

endringer. Ved bygningsmessige endringer som påvirker bygningens vedlikeholdsmfang eller skaderisiko vil det normalt finnes en individuell avtale som mellom andelshaver og borettslag som regulerer dette.

Selvsagt påhviler det uansett dette enhver andelseier en plikt til å påse at rengjøring, lufting, maling osv. utføres for å sikre en normal levetid på alt nevnt ovenfor.

### 12. Fasadeendringer, parabolantenner, tilbygg etc

Alle former for fasadeendringer skal søkes om til borettslaget ved styret eller generalforsamling *uavhengig* om det etter plan- og bygningsloven er søknadspliktig til kommunen eller ikke.

Borettslaget har generelt en restriktiv holdning til parabolantenner, mens styret har fått fullmakt til å godkjenne blant annet varmepumper, terrasse- og redskapsboder som lages likt det som allerede finnes i laget og der berørte naboer er gitt mulighet til eventuelle innsigelser.

### 13. Naboforhold og mindre tiltak

For å unngå at små saker blir store, er det viktig at den enkelte beboer og tillitsvalgte tidlig tar sakene opp direkte på lavest mulig nivå. Bare når dette ikke fører frem vil styret være rette adressat. Styret kan i ekstreme tilfeller kreve at tiltak på borettslagets eiendom fjernes om de er til sjenanse.

Selv om et tiltak ikke faller inn under borettslagslovens regler for godkjenninger, er det enkelte som i borettslaget bør være omforent med nærmeste nabo og eventuelt andre direkte berørte før det utføres. Dette inkluderer:

- Oppføring og bruk av trampoline eller andre støyende lekeapparater.
- Oppføring av levegger, gjerder, murer, mindre drivhus og utepeis som ikke er søknadspliktige
- Større endring av beplantning som kaster skygge / endrer innsyn

Styret Storaneset Borettslag, 2014-09-30.

## Vedtekter

for  
Storaneset Borettslag  
org nr. 00950796316  
tilknyttet  
OBOS BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. desember 1971,  
revidert den 11. mai 2002 for å tilpasses lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39,  
revidert på ordinær generalforsamling 29. april 2010: §§ 5-1(1) og 5-1(2) tilføyet,  
revidert på ordinær generalforsamling 27. mai 2015: Navneskifte StorBergen – OBOS samt tilføyet 3-3 (5).  
revidert på ordinær generalforsamling 15.05.2017: §§5-1(1),(2),(4), §§5-2(1),(3),(4), §§8-1(1), 8-2(4)  
revidert på ordinær generalforsamling 14.05.2018: tilføyet § 5-2 (5), (6) og (7)  
revidert på ordinær generalforsamling 15.05.2020: tilføyet § 4-2 (5)  
revidert på ordinær generalforsamling 10.05.2022: nytt punkt i 9-4

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Storaneset borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

#### Storaneset btl

Besøksadresse:  
Hetlevikåsen 230-370  
Hetlevikåsen 283-345  
5173 Loddefjord

Postadresse:  
6135 Storaneset btl, v/ OBOS  
Postboks 6666 St.Olavss plass  
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316  
Epost: [styreleder@storaneset.no](mailto:styreleder@storaneset.no)  
[www.storaneset.no](http://www.storaneset.no)

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nektet borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienntet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienntet, går den med lengst ansienntet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

#### Storaneset btl

Besøksadresse:  
Hetlevikåsen 230-370  
Hetlevikåsen 283-345  
5173 Loddefjord

Postadresse:  
6135 Storaneset btl, v/ OBOS  
Postboks 6666 St.Olavs plass  
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316  
Epost: styreleder@storaneset.no  
www.storaneset.no

2/8

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

## 4. Boret og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgner i løpet av året uten godkjenning.

#### Storaneset btl

Besøksadresse:  
Hetlevikåsen 230-370  
Hetlevikåsen 283-345  
5173 Loddefjord

Postadresse:  
6135 Storaneset btl, v/ OBOS  
Postboks 6666 St.Olavs plass  
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316  
Epost: styreleder@storaneset.no  
www.storaneset.no

3/8

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier plikter å holde veien på indre område kostet og måket i leilighetens lengde og veiens bredde for å sikre fremkommelighet for beboere og utrykningskjøretøy. A- og B-leiligheter plikter å holde hver sin side av huset slik det faller mest naturlig.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier skal også vedlikeholde alle bygningsmessige endringer slik som fasadeforandringer, tilbygg, spesielle dører og vinduer, klimaanlegg og annet som andelseier, eller tidligere andelseiere, har fått anledning til å utføre spesielt for leiligheten, unntatt hvis det betales et særregnet tillegg i husleien for vedlikehold av endringene. Andelseier har ved salg plikt til å informere om alle bygningsmessige endringer som er blitt utført spesielt på leiligheten.

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en andelseier. I slike tilfeller vil borettslaget søke regress hos andelseier.

(2) Rør, sikringskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt for vannledninger inn i leiligheten går til og med stoppekran. Videre fordelingsnett faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Andelseier skal gi rimelig varsel i forkant. Borettslagets merkostnader knyttet til manglende medvirkning fra andelseier vil bli videreført andelseier.

(5) Leiligheter hvor borettslaget har fjernet pipe som et preventivt tiltak mot lekkasjer har beboer krav på å få installert ny pipe for borettslagets regning, dersom beboer har til hensikt å få installert ildsted på et senere tidspunkt. Styret fører oversikt over hvilke enheter dette gjelder, og skal på forespørsel opplyse beboere og evt eiendomsmeglere om dette.

(6) Det skal i borettslaget ikke være pipe som ikke er tilkoblet et ildsted.

#### Storaneset btl

Besøksadresse:  
Hettevikåsen 230-370  
Hettevikåsen 283-345  
5173 Loddefjord

Postadresse:  
6135 Storaneset btl, v/ OBOS  
Postboks 6666 St.Olavs plass  
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316  
Epost: styreleder@storaneset.no  
www.storaneset.no

4/8

(7) Det er av den enkelte beboer ikke tillatt å på noen måte endre, gjøre inngrep i, demontere eller frakoble detektorer knyttet til det automatiske brannvarslingsanlegget. Beboere som ved egen handling i strid med denne bestemmelsen påfører utrykninger, servicekostnader eller på annen vis kostnader for borettslaget, vil bli fakturert den fulle og hele kostnad.

(8) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedskriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer. Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem i styret.

#### Storaneset btl

Besøksadresse:  
Hettevikåsen 230-370  
Hettevikåsen 283-345  
5173 Loddefjord

Postadresse:  
6135 Storaneset btl, v/ OBOS  
Postboks 6666 St.Olavs plass  
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316  
Epost: styreleder@storaneset.no  
www.storaneset.no

5/8



- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

## 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret skal utøve sitt arbeid på en slik måte at det er etterprøvbart og sporbart for etterfølgende styrer. Styret skal benytte de generiske e-postadresser som er opprettet i borettslaget, [styret@storaneset.no](mailto:styret@storaneset.no), [styreleder@storaneset.no](mailto:styreleder@storaneset.no), [nestleder@storaneset.no](mailto:nestleder@storaneset.no), [kasserer@storaneset.no](mailto:kasserer@storaneset.no), [hms@storaneset.no](mailto:hms@storaneset.no), [webansvarlig@storaneset.no](mailto:webansvarlig@storaneset.no). All korrespondanse utover e-post skal arkiveres i borettslagets digitale arkiv på styrerommet net.

## 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som 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.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### Storaneset btl

Besøksadresse:  
Hetlevikåsen 230-370  
Hetlevikåsen 283-345  
5173 Loddefjord

Postadresse:  
6135 Storaneset btl, v/ OBOS  
Postboks 6666 St.Olavs plass  
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316  
Epost: [styreleder@storaneset.no](mailto:styreleder@storaneset.no)  
[www.storaneset.no](http://www.storaneset.no)

6/8

## 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

## 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

## 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

## 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrepende personlig eller økonomisk særinteresse.

#### Storaneset btl

Besøksadresse:  
Hetlevikåsen 230-370  
Hetlevikåsen 283-345  
5173 Loddefjord

Postadresse:  
6135 Storaneset btl, v/ OBOS  
Postboks 6666 St.Olavs plass  
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316  
Epost: [styreleder@storaneset.no](mailto:styreleder@storaneset.no)  
[www.storaneset.no](http://www.storaneset.no)

7/8

14.07.2022

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

--- XX ---

#### Storaneset btl

Besøksadresse:  
Hetlevikåsen 230-370  
Hetlevikåsen 283-345  
5173 Loddefjord

Postadresse:  
6135 Storaneset btl, v/ OBOS  
Postboks 6666 St.Olavs plass  
0129 OSLO

Org. Nr.: 950796316  
Epost: styreleder@storaneset.no  
www.storaneset.no

8/8

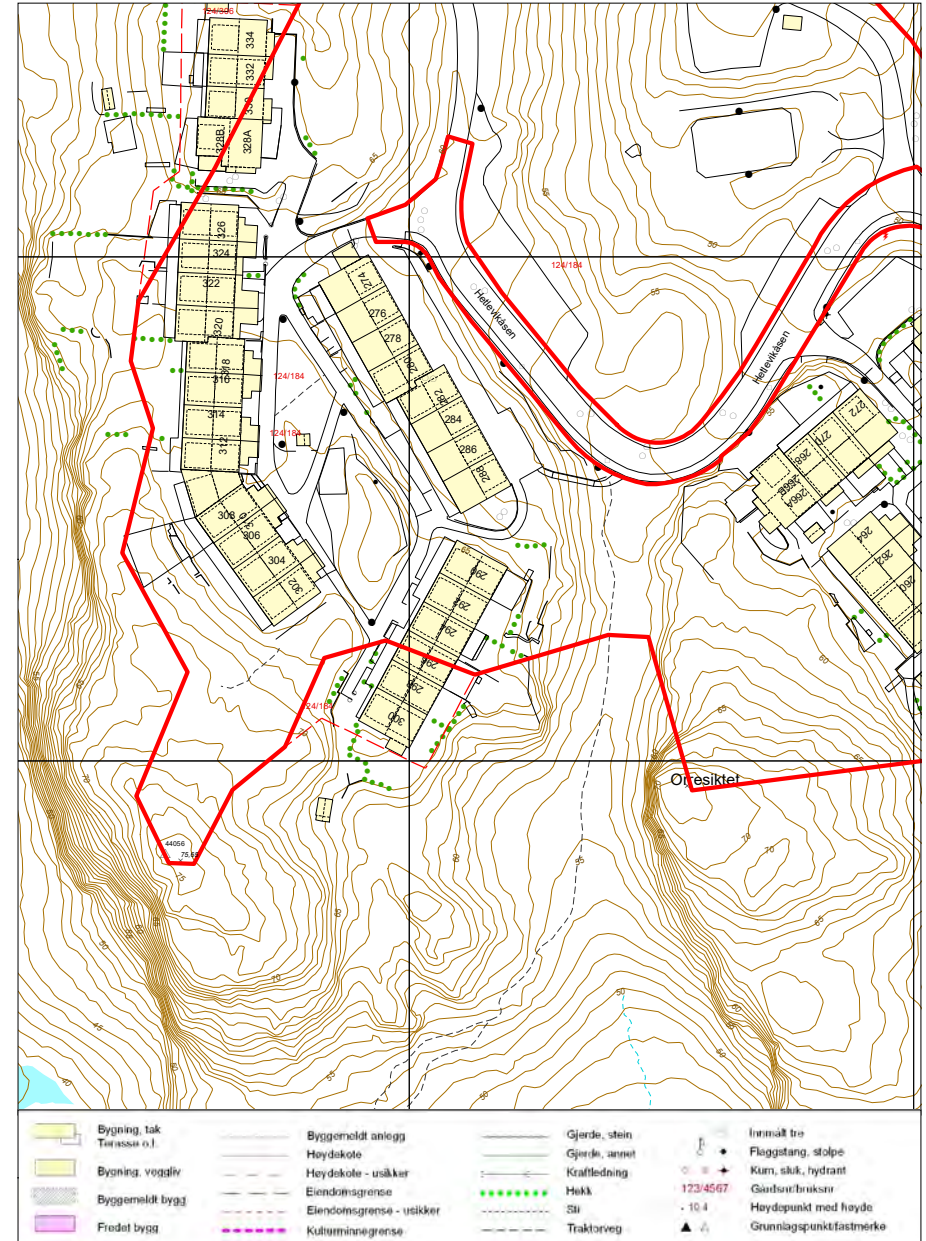


BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 22.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/184/0/0  
Adresse: Hetlevikåsen 294 m.fl.



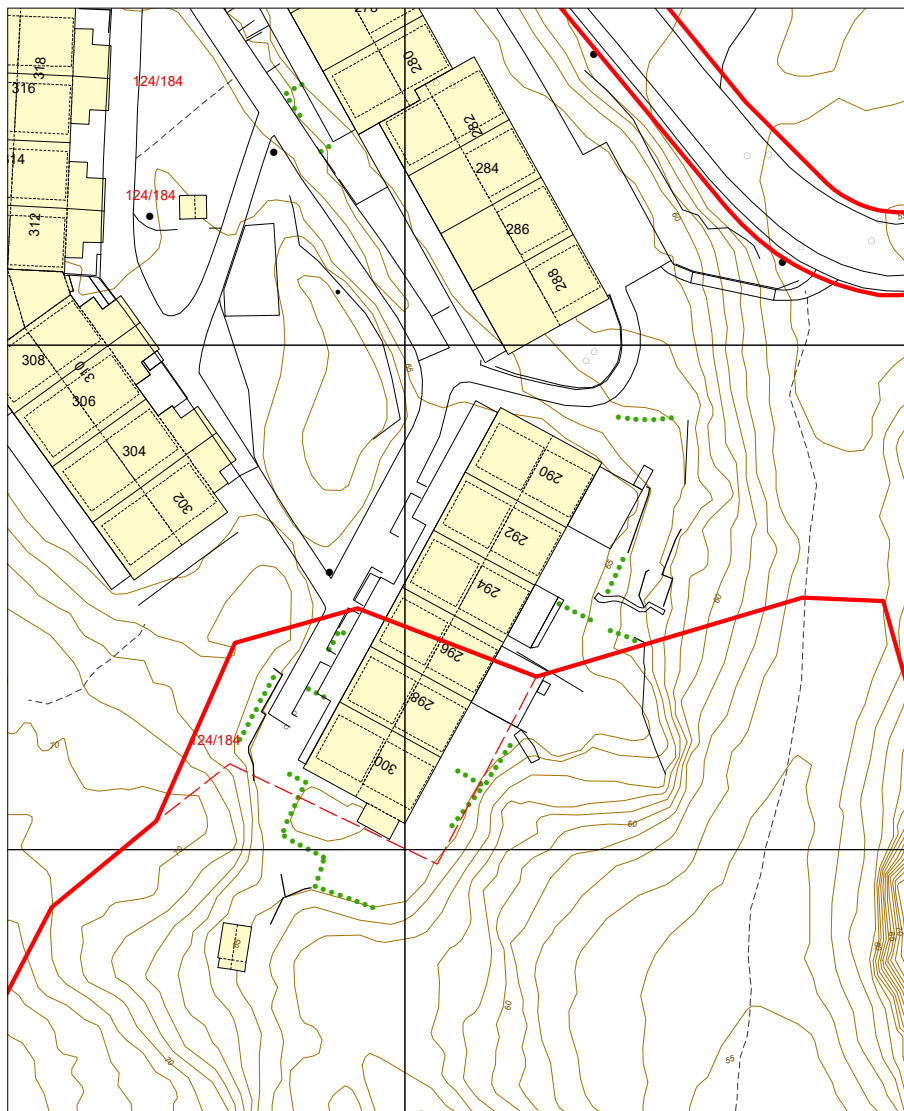


# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 22.10.2024

BERGEN  
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/184/0/0  
Adresse: Hetlevikåsen 230 m.fl.



Bygning, tak Terrasse o.l.	Byggemølt anlegg	Gjærde, stein	Innmålt tre
Bygning, veggavl	Heydekote	Gjærde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemølt bygg	Heydekote - usikker	Kraftledning	Kum, skik, hydrant
Produt bygg	Eiendomsgrænse	Hekk	Gårdsbruksnr
	Eiendomsgrænse - usikker	Sti	Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrænse	Traktorveg	Grunningspunkt/astmerke

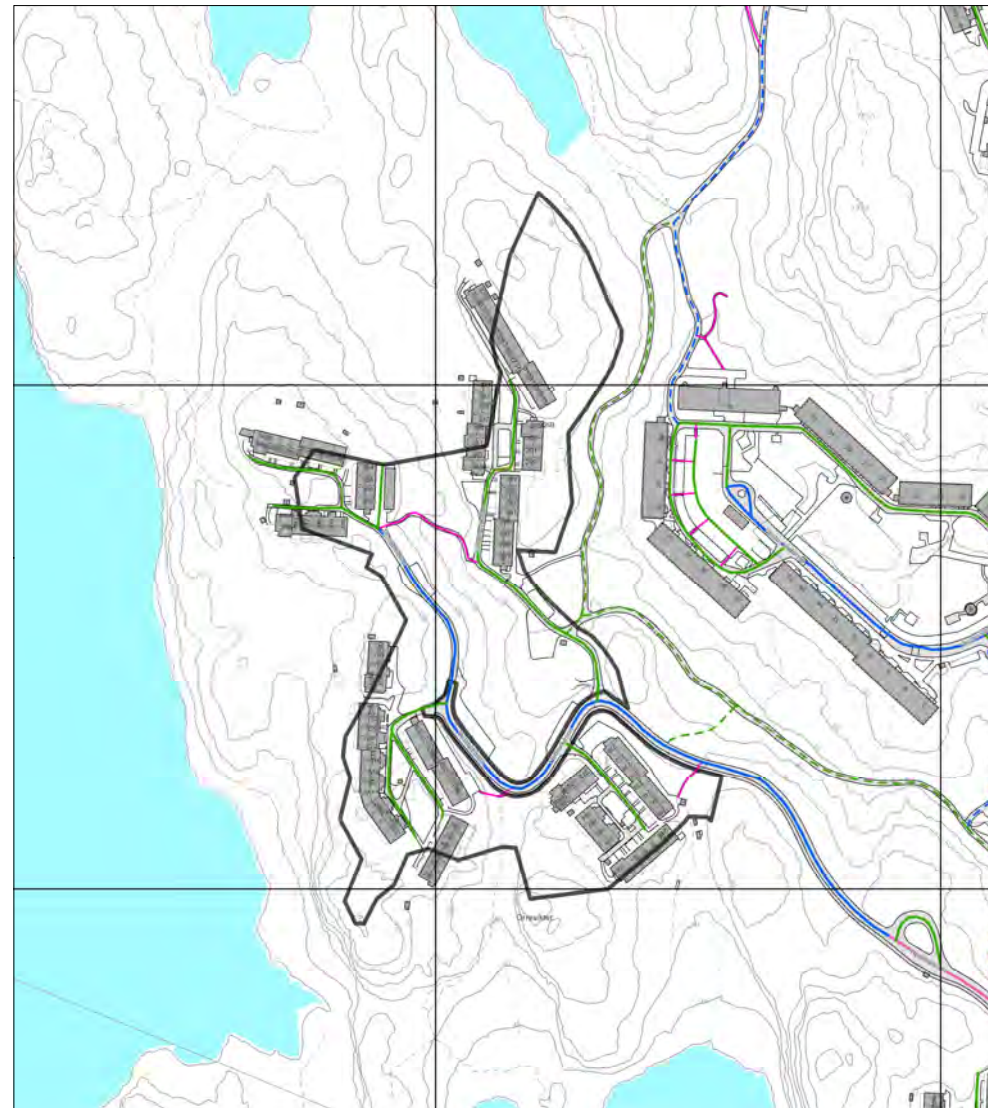


# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 21.10.2024

BERGEN  
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 124/184/0/0  
Adresse: Hetlevikåsen 294, 5173 LODDEFJORD



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



292

## Budskjema for

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



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.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Denne informasjonen er sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2024, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglings-forskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, EiendomNorge (tidligere Eiendoms-meglerforetakenes 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 forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

### Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarelig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen en budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgiver. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvike budrunden på en forsvarelig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uopprett gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Fremgangsmåte ved budgivning:

1. Benytt "Gi bud"-knappen for å logge inn med BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen.
2. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan.
3. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.
4. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekræftelse) når ditt bud er registrert.
5. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.
6. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekræftelse per SMS.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

### Viktige avtalerettslige forhold

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



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

Ta kontakt med oss i dag!



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



+ (47) 915 02 000



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank** **1**  
SØR-NORGE



Velkommen til landets største  
leverandør av eiendomsmeglertjenester

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