



Velkommen til

Hegrenesveien 2
5042 Bergen

EiendomsMegler **1**


Velkommen til
Hegrenesveien 2
5042 Bergen

Leilighet med høy og fri beliggenhet- stor terrasse - 1 sov + disp rom - nytt bad i 2020 - parkering - supersentralt

Denne flotte leiligheten med sentral og attraktiv beliggenhet i Ytre Sandviken! Her får man en leilighet med høy og fri beliggenhet med god planløsning og stort uteareal. Leiligheten har bad fra 2020 og ellers moderne og god standard.

- Parkering på tomten
- Et soverom, samt et disponibelt rom.
- Bad fra 2020
- Kort avstand til butikk og gode bussforbindelser.
- Leiligheten har en ca 15 kvm terrasse.
- Høy og fri beliggenhet.
- Sentralvarmeanlegg for oppvarming og varmtvann.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 990 000
<u>Andel fellesgjeld pr 08.08.2025</u>	kr	354 417
<u>Omkostninger*</u>	kr	105 240
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	4 449 657
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	4 978
<u>BRA/BRA-I</u>		63/60 m ²
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Eiendomstype</u>		Leilighet
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		1956
<u>Etasje</u>		Underetasje
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Morten Lie
Eiendomsmegler

488 88 410
morten.lie@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000
Andel fellesgjeld pr 08.08.2025	kr	354 417
Omkostninger*	kr	105 240
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 449 657
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 978

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 104 150,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 105 240,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 4 978 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker renter og avdrag fellesgjeld, Akonto varme, felles byggforsikring, vedlikehold og forretningsførsel, samt TV/internett

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue

Kr 72 557 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

Sameiets fellesgjeld

Spesifikasjon av lån

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 12134898419

Lånebeskrivelse: DNB

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,30%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 146 092,89

Total saldo lån: 2 145 721,76

Innfrielsesdato: 28.02.2042

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 15160893742

Lånebeskrivelse: DNB - Rør og Tak

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,45%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 218 324,64

Total saldo lån: 3 404 247,44
Innfrielsesdato: 31.07.2045

Fellesgjeld pr. 17.11.2025: 364 417,53

Total fellesgjeld for Sameiet Hegrenesveien 2 pr. 17.11.2025: 5 549 969,20

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 7 798 pr. år for 2025
Kommunale avgifter + eiendomsskatt utgjør kr 12 529,75
Kommunal eiendomsskatt: kr 4 731 pr. år for 2025

Registerbetegnelse

Gnr. 168, bnr. 1067, snr. 15 i Bergen kommune.

Om sameiet

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

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

Næringsseksjonen omfatter et særskilt angitt innendørs næringsareal og en ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i henhold til sameiebrøk fastsatt i tinglyst reseksjoneringsbegjæring. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Forretningsfører

BOB Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 60 m²
BRA-e: 3 m²
BRA total: 63 m²

Kjeller

BRA-i: 60 m². Entré, Gang, Stue/kjøkken, Mellomgang, Soverom 1, Soverom 2, Bad.
BRA-e: 3 m². Bod

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av

boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

Underetasje

Parkering

Det er 5 parkeringsplasser som brukes i fellesskap av alle 14 boligseksjoner, fri parkering. Gratis parkering i gaten. Ingen løsning for elbil-lading

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet Hegrenesveien 2. Sameiets org.nr.: 986842624.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 1 123.90 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets/borettslagets vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med sameiets/borettslagets styre.

Beboernes forpliktelser

Det er dugnad i sameiet for å ta vare på fellesareal. Dugnad er pliktig for alle, og sameiet kan fakturere seksjonseiere som ikke ønsker å delta.

Sameiets forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP1617322

Sameiebrøk

54/1684 (Hvor næringsdelen i 1-2 etasje har 50%)

Byggeår

Ca. 1955

Innhold

Leiligheten ligger høyt i terrenget med flott utsikt og sol. Her er stort uteplass på ca 15 kvm i forkant av leiligheten og parkering på felles tomt (førstemann til mølla)

Her er: Entré, gang, stue/kjøkken, mellomgang, bad, soverom 1, disponibelt rom som brukes som soverom.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har vedtatt og er i gang med rehabilitering av vann/avløpsrør, felles varmtvannssystem, varmtvann til oppvarming via radiatorer og takdekke mellom terrasse og næring. Gamle varmtvannsberedere fjernes og alle leilighetene vil få felles varmtvann hvor en betaler for forbruket pr leilighet har. Det vil også komme nye vannrør i forbindelse med dette. Avløpsrørene skal fornyes ved rørfornyng. Leilighetene vil få nytt oppvarmingssystem hvor det skal monteres 2stk luft til vann varmpumper for oppvarming av varmtvann til radiatorene i leilighetene. Kostnad for bruk av oppvarming faktureres etter faktisk bruk.

Sameiet har vedtatt at det skal kjøpes inn og byttes ut måten radiatorene varmes opp i dag. Her vil det kjøpes inn 3 nye varmpumper og endre systemet fra luft til vann løsning. Disse vil plasseres i front av bygget mellom de to leilighetene som er der (i front av fellesbod/areal)

Standard

Eiendomsmegler 1 ved Morten Lie har gleden av å presentere denne flotte leiligheten Ytre Sandviken! Leiligheten ligger høyt i terrenget med luftig og fri utsikt. Leiligheten har stort terrasse på ca 15kvm i forkant av boligen. Det er parkering på felles tomt og ellers i offentlig gate.

Leiligheten har badrom fra 2020 med moderne og flotte overflater. Badet har keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling. Det er innfelte spotlights i himling. Rommet inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekksventil i vegg og sluk av plast.

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue. Det er parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling. Kjøkkeninnredning med slette fronter hvor et av overskap med glassfronter. Rommet har : Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Det er mosaikkfliser over benkeplaten. Av integrerte hvitevarer kan disse nevnes: Stekeovn, platetopp, kjøleskap/frys. Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Lys og fin entrè med plass til oppheng av ytterklær. I tillegg har man en bod i tilknytting som gir god oppbevaring.

Soverom med god plass til både seng og garderobe.

Leiligheten har et disponibelt rom som har vært brukt til både hjemmekontor og soverom.

Man har en stor terrasse på ca 15kvm som rehabiliteres i disse dager. Denne ligger i forkant av leiligheten med luft og fin beliggenhet.

Leiligheten har bod i felles bodareal i u.etg. I tillegg har bygget felles tørkeloft med vaskemaskin og tørketrommel til felles bruk. Dette i tillegg til opplegg for vaskemaskin på eget bad.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et svært attraktivt og populært område ved Nyhavn. I nabolaget finner du det meste for en behagelig hverdag. Her er det Joker butikk i ett av nabobyggene samt brygge med bade og båtliv rett utenfor døren.

Fra Hegrenesveien har du kort vei til flere studiesteder og arbeidsplasser og det er gangavstand til NHH.

Ca. 6 minutters gange til Gamle Bergen hvor man kan ta seg en forfriskende dukkert i Sandviken sjøbad eller en rask joggetur rundt skjæret. Det er også flere spisesteder i nærheten. Blant annet NHH merino kaffebar, hvor du kan nyte en deilig kaffe.

Det er flere turmuligheter i nærheten, er du sprek tar du gjerne både Stoltzen og Sandviksfjellet samme dag. Det er enkelt å få treningen inn også med treningssentre som nr1fitness og Trenesammen i nærheten. I Trenesammen Lemkuhlhallen finner du også klatrevegg, idrettshall, sauna og både squash og kondisjonsapparater. Liker du å svømme kan du ta turen til Stemmemyren. Her finner du et basseng som kan deles i 6 baner. Det er ekstra oppvarmet vann tirsdager og onsdager tilpasset for helsesport. Just padel er kun 5 minutters gåtur unna leiligheten.

Fra Nyhavn er det etablert en trapp opp fra området som tar deg raskt opp til busstopp med hyppige avganger i retning sentrum og Åsane.

Nabolaget er godt etablert og dersom du ønsker å bo i noe helt nytt og maritimt rett ved bryggekannten - så kan denne leiligheten i Nyhavn være den rette for deg!

Bebyggelse

Området er bebygget med eneboliger samt leilighetsbygg.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Grunnmur:

Grunnmur av betong.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Fasader:

Fasader i murkonstruksjoner.

Tak:

Valmtak.

Taket er tekket med takstein.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for betongbygning for industri og beboelse den 07.06.1956

Det foreligger ferdigattest for oljefyringsanlegg den 25.09.1972

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra verksted til treningssenter i byggets 1 og 2.etasje den 23.09.2016

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.

- Vegghengt panelovn på sov 2.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Regulering

Eiendommen er regulert med formål bolig, forretning og kontor. Det er næring i underetasjen av bygget med adkomst fra fremsiden av bygget.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 917 735 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 670 941 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg

gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning.

Eier

Trine Langhelle

Heftelser

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

4601/168/1067/15:

08.11.1941 - Dokumentnr: 7005 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1941 - Dokumentnr: 7005 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver Jægersminde S. 1. rode nr. 79.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1970 - Dokumentnr: 360 - Erklæring/avtale

Avtale mellom kommunen og eier av d.e. vedr. arrondering av eiendomsgrenser m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1970 - Dokumentnr: 1577 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1970 - Dokumentnr: 2913 - Erklæring/avtale

Bruksrett til tilfluktsrom

Rettighetshaver Pay og Brinck AS

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1985 - Dokumentnr: 37737 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1067
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1070
Til: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152

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

09.11.1990 - Dokumentnr: 32947 - Erklæring/avtale
RETT FOR BERGEN KOMMUNE TIL Å HA LIGGENDE AVLØPSLEDN. OVER
D.E MED RETT TIL FREMTIDIG TILSYN, VEDL.H. M.V.BEST.A471
Gjelder denne registerenheten med flere

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

04.07.1988 - Dokumentnr: 22726 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 1/2
Ny seksjon:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1684
TILLEGGSEKSJONERING
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 015 SEKSJONER

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Kristoffer Bjerk Hansen den 02.07.2025.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeplingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Morten Lie

Eiendomsmegler

Telefon: 488 88 410

E-post: morten.lie@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen Vest

Postboks 5 Loddefjord

5881 BERGEN

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







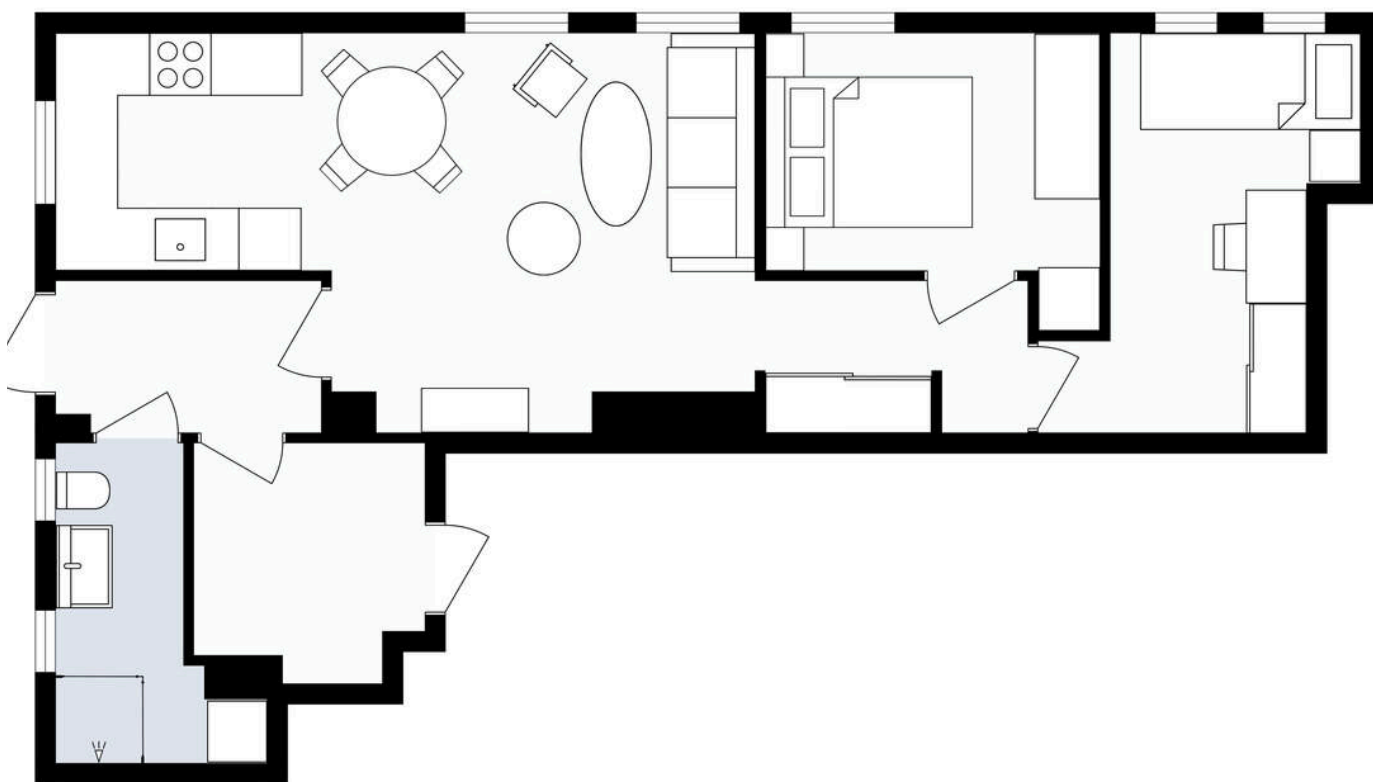








Hegrenesveien 2



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HEGRENESVEIEN 2

Nabolaget Hegreneset/Munkebotn - vurdert av 107 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Bergen	7 min
Totalt 23 ulike linjer 0.5 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	8 min
Linje F4, L4, R40 6.2 km	
Bergen Flesland	22 min

SKOLER

Hellen skole (1-7 kl.)	14 min
393 elever, 21 klasser 1.1 km	
Rothaugen skole (8-10 kl.)	5 min
598 elever, 39 klasser 2.6 km	
Tertnes videregående skole	7 min
370 elever 5.8 km	
Amalie Skram videregående skole	7 min
1000 elever 5.8 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hegreneset	3 min
-------------------	--------------



«Trives veldig bra. Stille og rolig område.»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100



KVALITET PÅ SKOLENE

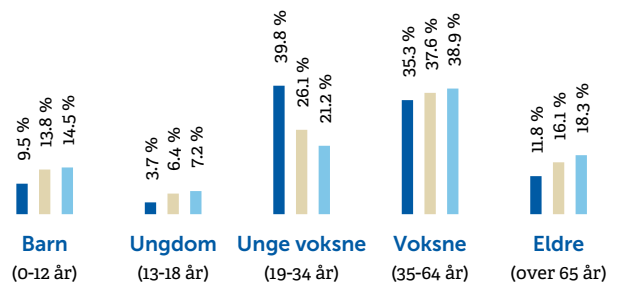
Bra 74/100



NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hegreneset/Munkebotn	1 728	1 034
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586



BARNEHAGER

Kidsa Nyhavn (1-5 år)	6 min
42 barn 0.5 km	
Vinterdalen barnehage (1-5 år)	12 min
54 barn 0.8 km	
Biskopshavn barnehage (1-5 år)	12 min
19 barn 0.9 km	

DAGLIGVARE

Joker Nyhavn	3 min
PostNord, søndagsåpent 0.3 km	
Rema 1000 Helleveien	11 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 96/100

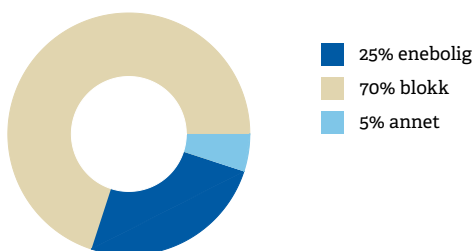
 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 86/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 82/100




SPORT

- | | |
|---|---|
|  NHH - "Lehmkulhallen"
Aktivitetshall, volleyball | 8 min 
0.6 km |
|  Stemmemyren idrettsanlegg
Aktivitetshall, fotball | 14 min 
1 km |
|  NEXT Nyhavn | 0 min  |
|  Just Padel Sandviken | 2 min  |

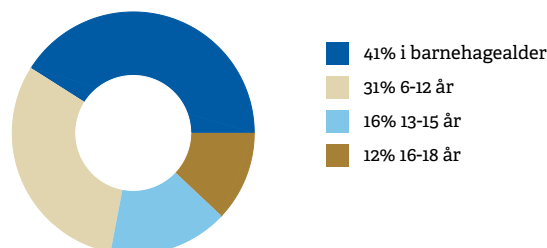
BOLIGMASSE



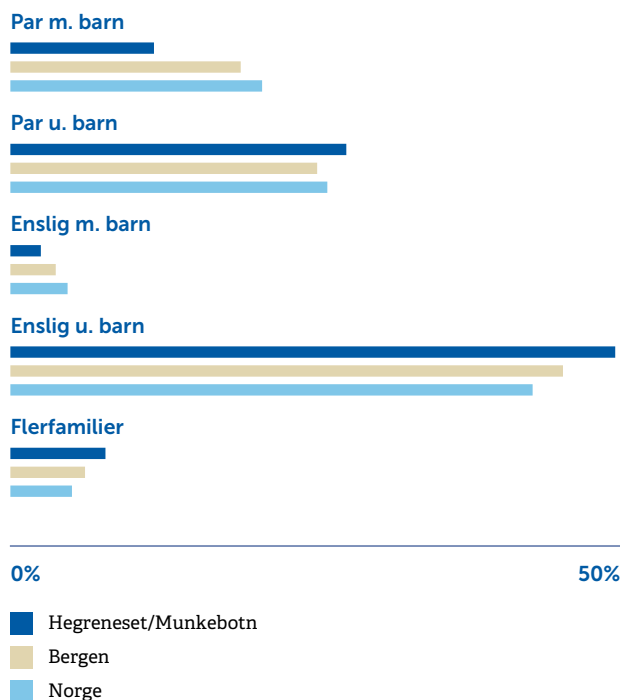
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  Bergen Storsenter | 7 min  |
|  Vitusapotek Helleveien | 11 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

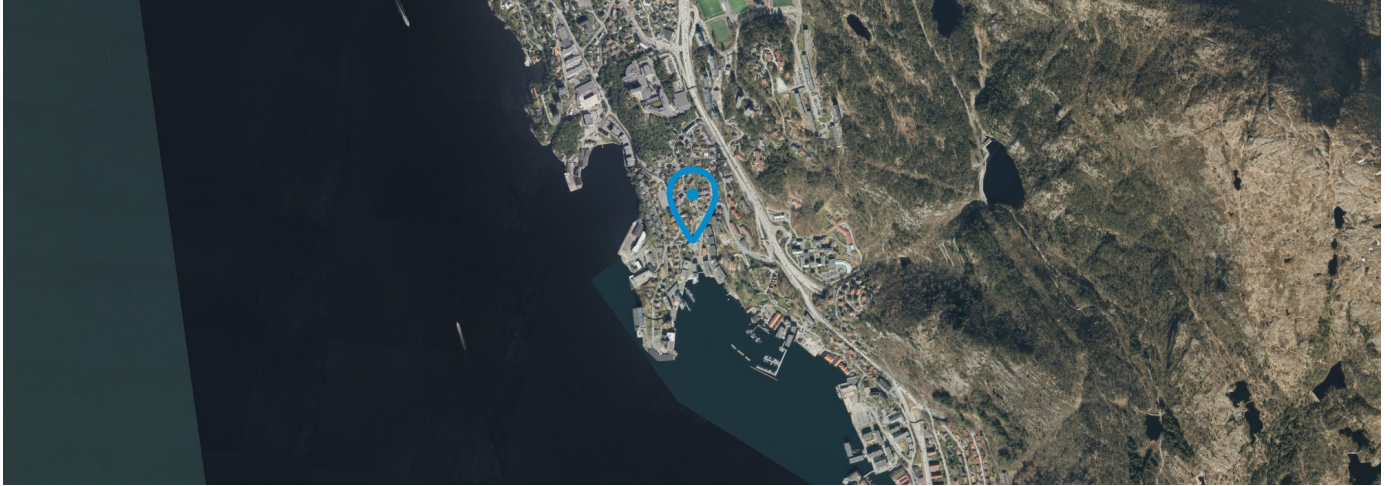


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Trine Langhelle

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hegrenesveien 2

5042 Bergen

4601-168/1067/0/15

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 2712250170 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vask - sprekker i emalje på vask. Er reklamert på i Februar 2025, etter at totalrenovering vart utført i 2020. Vask byttet en gang allerede og samme har skjedd igjen (sprekker/fragmentering) Kan tyde på produksjonsfeil eller monteringsfeil? Vart henvist til underleverandør av prosjektet (Frøyland Skade bygg, som i dag eiers av Acob AS), Rørlegger Sjøstrøm, tlf. nr.: 55392490, som informerer om at de skal sjekke. Venter på tilbakemelding og aksjon ...

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Frøyland Bygg AS (Nå Ocab AS)

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Frøyland Bygg (i dag Ocab AS)

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ocab AS

Beskrivelse av arbeidet: totalrenovering av bad Ref dokument i boligmappe, utført av Jon A. Nygård AS, Murmester

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Som beskrevet i boligmappe, Utført av Murmester Jon A Nygård AS

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

2

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

Kosmetisk "setnings" sprekk i yttervegg ved siden der inngangsparti er. Det er veldig gammelt og er sjekka og skal ikkje ha noko å sei for bygget annet enn kosmetisk og skal utbetres etter kvart av sameiet. Ref tlf.samtale med styreleder, Marte Mo. Samt ytterdør. Den skal også utbetres iløpet av høsten.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Sjeggkre funnet på loft som eg veit om. Det vart gjennomført sanering av bygget for skjeggkre. Utført av fagfolk. Det vart aldri funnet i mi leilighet, men pga prosedyrer, så var det sanitering av heile bygget.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Sanitering av bygget. (Styreleier Marte Mo eller BOB som er forretningsfører kan kontaktes om meir info trengs)

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sæterdal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: - El sjekk/kontroll utført (se doc i boligmappen) - bytte av spotter/lamper i tak på bad, yttergang, gang inn til soverom, bod/klerom, kjøkken - Bytte av stikkontakter bad, yttergang, gang inn til soverom, bod/klerom, kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Ja

- Det kan komme lukt i fra sluk på bad om den/de tørker ut. Det er vann og avløpsrør som er planlagt å oppgraderes/skifte ut.

- Planlagt utført prosjekt i høst av sameiet og BOB (forretningsfører). Gjelder bytte av rør vann og avløp, varmepumpe og felles varmtvannstank

- De bygger eit nytt bygg i svingen ned til Nyhavn som det er normal byggestøy i fra, som eg veit om.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Prosjektet utbetring av dekket rundt bygget

bytte av vann og avløpsrør

Felles varmepumpe, felles varmtvannstank

Terasse/altan utenfor leiligheten er revet og skal gjenoppbygges (ca 15 m2)

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.


Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Hegrenesveien 2, 5042 BERGEN

 BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 1067, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 08.08.2025

Rapportdato: 25.08.2025

Oppdragsnr.: 20334-2183

Referansenummer: BT1269

Foretak: Bjerk Takst AS

Takstingenør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Medlem av
NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklete verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



Medlem av
NITO



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 fuktøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Hegrenesveien 2, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1067
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Tre-roms selveier leilighet i u.etg.
Tilhørende bod på 3,2 m².

mrk:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1956 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG [Gå til side](#)

Grunnmur:

Grunnmur av betong.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Fasader:

Fasader i murkonstruksjoner.

Tak:

Valmtak.

Taket er tekket med takstein.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Rom:

- Entré: Parkett på gulv, malt strie og tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.
- Mellomgang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Areal: 4,6 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne

og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av plast.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Parkett på gulv, malt strie på vegger

og malt platekledning i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Et overskap med glassfronter.

Inneholder: Laminert benkeplate,

stål vaskekum, ventilator

og opplegg for oppvaskmaskin.

Mosaikkfliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Kjøleskap/frys.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør) og kobberrør.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder i gang.

Volum: 198 liter. Produsert: 2004.

Varmtvannsbereder på kjøkken.

Volum: 20 liter. Produsert: 2004.

Vannbåren varme:

To radiatorer i leiligheten.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i fellesareal.

Inneholder: Automatsikringer,

jordfeilbryter og strømmåler.

Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.

Hegrenesveien 2, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1067
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG



Beskrivelse av eiendommen

16 ampere: 6 stk.
10 ampere: 1 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.
- Vegghengt panelovn på sov 2.

Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat
og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

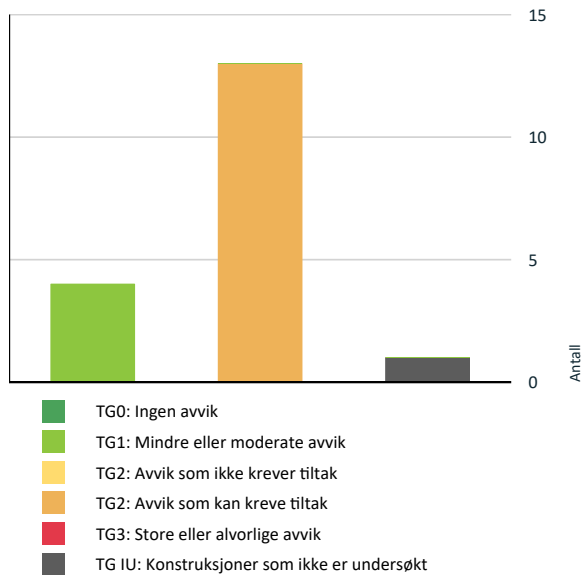
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
-  Kjøkken > U.etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
-  Våtrom > U.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > U.etg. > Bad. > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > U.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Våtrom > U.etg. > Bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

1956

Kommentar

Opplyst fra Ambita

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmer.
- Vinduer fra 2004/2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trevinduer en forventet brukstid på 20-60 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

TG 2 Dører

Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rust/irr på hengsler.
- Tredører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Døren fungerer med avviket, lokale tiltak på hengsler bør utføres.
- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må dørene byttes.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Rom:

- Entré: Parkett på gulv, malt strie og tapet på vegger og malt plateledning i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt plateledning i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.
- Mellomgang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.

mrk:

Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
S-rom er ikke beskrevet.

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. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til sov 1 tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dør til soverom bør justeres.

VÅTROM

U.ETG. > BAD.

Tilstandsrapport

Generell

Areal: 4,6 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt plateledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av plast.

U.ETG. > BAD.

! TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og malt plateledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfuktning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Bildet viser vindu i våtzone.

U.ETG. > BAD.

! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Lokalt fall til sluk i dusjhjørne, ellers framstår gulvet med lite fall, stedvis flatt.
- Bom registrert i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

U.ETG. > BAD.

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Opplyst smøremembran.



Bildet viser sluk.

U.ETG. > BAD.

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, innfellbart dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Krakelering i vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vask fungerer med avviket. Tiltak utføres om avviket skal lukkes.
- Fare for at krakelering utvider seg.

U.ETG. > BAD.

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

U.ETG. > BAD.

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilleggende konstruksjoner.
- Våtsoner mot yttervegg.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

KJØKKEN

U.ETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Et overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Mosaikkfliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

U.ETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør) og kobberrør.
Mrk. at det ikke er fullverdig rør-i-rør system med vannfordelerskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Stoppekran bør lokaliseres og funksjonstestes.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i gang.
Volum: 198 liter. Produsert: 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Rust og irr på bereder.
- Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på kjøkken.
Volum: 20 liter. Produsert: 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

! TG 2 Vannbåren varme

To radiatorer i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

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.

Sikringsskap i fellesareal.
Inneholder: Automatsikringer,
jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 6 stk.
10 ampere: 1 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.
- Vegghengt panelovn på sov 2.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Så langt selger vet.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Samsvarserklæring er framvist for arbeider 2024.
4. 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?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Nei

Generell kommentar

- Det ble utført "brannforebyggende elkontroll bolig" av Sæterdal Elektro i desember 2024.

Branntekniske forhold

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

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

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja.
Slukkeapparat fra 2004, skal ikke være mer en 10 år. Må byttes.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Hegrenesveien 2, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1067
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

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

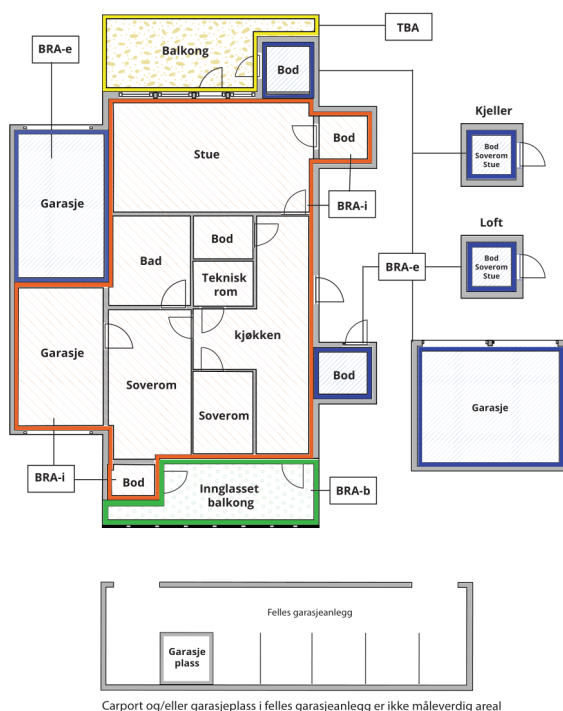
Hva er måleverdig areal?

Arealet 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Areal 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg.	60	3		63	
SUM	60	3			
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Entré, Gang, Stue/kjøkken, Mellomgang, Soverom 1, Soverom 2, Bad.	Bod.	

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Entre: 4,0 m².
- Gang: 3,0 m².
- Stue/kjøkken: 22,9 m².
- Mellomgang: 4,0 m².
- Sov 1: 8,6 m².
- Sov 2: 9,3 m².
- Bad: 4,6 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Tilhørende:

- Bod: 3,2 m².

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

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

Kommentar: - Bad opplyst oppgradert

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Vedlegg: Takstrapport

Hegrenesveien 2, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1067
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG



Kommentar: - Vinduer på sov 2 er små og sitter høyt på vegg.

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)
Boligbygg med flere boenheter	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Alfred Langhelle Lee	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1067		15		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hegrenesveien 2

Hjemmelshaver

Trine Langhelle

Kommentar

Sum felleskostnader: 9 877,- pr. kvartal

Boligselskap

Sameiet Hegrenesveien 2

Eierandel

54 / 1684

Forretningsfører

Bergen og Omegn
Boligbyggelag
www.bob.no
tlf. 55 54 74 00

Organisasjonsnr

986842624

Hegrenesveien 2, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1067
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområde.
Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger, blokkbebyggelse og næringsbygg.

Kort vei til offentlig kommunikasjon hvor det er gode bussforbindelser både mot Åsane og til sentrum.
Få minutters gange til NHH, butikker og Stemmemyren med aktiviteter som fotball, tennis og svømming.
Sykkelavstand til sentrum som byr på de fleste servicetilbud/fasiliteter. Flotte turmuligheter og rekreasjonsområder i nærheten som Fjellveien, Stoltzekleiven og byfjellene.

Adkomstvei

Adkomst sameiet direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

For opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomten er felles for sameiet.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier og naturtomt.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2012

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP1617322			
Kommentar				
Felles byggforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2025		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	15.08.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	08.08.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	12.08.2025		Gjennomgått		Nei

Hegrenesveien 2, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1067
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode og pigger.
- **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 innglasst balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- **Rom som ligger utenfor boenheten**, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- **I en overgangsperiode** skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges 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

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

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvisning til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgjiver, med mindre annet fremgår.

Eier var ikke til stede ved befaringen. Det betyr at det kan være manglende opplysninger og informasjon om mulige feil og mangler på boligen/eiendommen. Jeg oppfordrer derfor potensielle interessenter til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen og boligen.

mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringstidspunktet, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklærings skjema:
Egenerklærings skjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave,

Hegrenesveien 2, 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1067
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG



Forutsetninger

det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

<p style="text-align:center">Vedtekter</p> <p style="text-align:center">for</p> <p style="text-align:center">Sameiet Hegrenesveien 2</p> <p style="text-align:center">Org. nr. 986 842 624</p> <p style="text-align:center">(vedtatt på ekstraordinært årsmøte 06.12.2018)</p>

1. NAVN

1.1 Navn og opprettelse

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

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet.

1.2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

2. RETTSLIG RÅDERETT

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

3. BRUKEN AV FELLESAREALENE OG DEN ENKELTE BRUKSENHET

3.1 Bruk

- (1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (4) Det kan ikke fattes vedtak som begrenser sameiernes lovlige bruk av seksjonene. Det kan heller ikke fattes vedtak som for eksempel begrenser åpningstider for den forretningsdrift som drives i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser med mer, så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer for den aktuelle virksomhet som drives i seksjonene og med tiden og forholdene.
- (5) Den som til enhver tid er hjemmelshaver til gnr. 168, bnr. 1067, snr. 15 i Bergen kommune (næringsseksjonen), har enerett til å bruke deler av fellesarealet, angitt på vedlagt kart, i inntil tretti – 30 – år regnet fra vedtakelse av vedtektene – [06.12.2018]. Det innebærer at disse deler av fellesarealet disponeres eksklusivt av næringsseksjonen (snr. 1) på samme måte som om arealet skulle ha tilhørt bruksenheten. Retten gjelder først fra det tidspunkt næringsseksjonen dokumenterer at det økonomiske oppgjøret for arealet er innbetalt.

3.2 Skilting

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

3.3 Ordensregler

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

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

4. VEDLIKEHOLD

4.1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, gulvvarme, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Vedlikehold av tekniske anlegg og bygningsmessige konstruksjoner som kun betjener næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonen.
- (4) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Vedlikeholdsplikten omfatter også gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.
- (5) Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- (6) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (7) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiets styre.
- (8) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
- (9) Den som til enhver tid er hjemmelshaver til gnr. 168, bnr. 1067, snr. 1 i Bergen kommune (næringsseksjonen), har plikt til å utføre og bekoste vedlikehold av det areal som de har enerett til i hele den perioden hvor de disponerer arealet eksklusivt, jf. vedtektenes pkt. 3.1 (5).

4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på den enkelte sameier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet holde ved like. Dette gjelder likevel ikke ventilasjonsanlegg i næringsseksjonene, se pkt. 4-1.
- (3) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten (seksjonen) dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer på seksjonene.
- (4) Sameiets vedlikeholdsplikt på seksjonene omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av gulvvarme.
- (5) Sameieren skal gi adgang til bruksenheten (seksjonen) slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av bruksenheten.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- (6) Styret beslutter når det skal iverksettes nødvendig vedlikehold av fellesarealer og felles anlegg. Dersom næringsseksjonen eller et flertall av boligsameierne er uenige i styrets beslutning om vedlikehold, kan den part som er uenig kreve at styret skal engasjere en ekstern og uavhengig bygningskyndig til å vurdere om vedlikeholdet er nødvendig for at fellesarealene eller felles anlegg skal anses å være forsvarlig vedlikeholdt. Styret og den uenige part plikter å rette seg etter den bygningskyndiges anbefaling. Honorar til den bygningskyndige betales av sameiet.
- (7) Styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan som skal revideres årlig. Dersom næringsseksjonen eller et flertall av boligsameierne er uenige i hvilke vedlikeholdstiltak som inntas i planen, kan den part som er uenig kreve at styret skal engasjere en ekstern og uavhengig bygningskyndig til å vurdere om vedlikeholdet er nødvendig for at fellesarealene eller felles anlegg skal anses å være forsvarlig vedlikeholdt. Styret og den uenige part plikter å rette seg etter den bygningskyndiges anbefaling. Honorar til den bygningskyndige betales av sameiet.
- (8) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.
- (9) Den som til enhver tid er hjemmelshaver til gnr. 168, bnr. 1067, snr. 15 i Bergen kommune (næringsseksjonen), har plikt til å utføre og bekoste vedlikehold av det areal som de har enerett til i hele den perioden hvor de disponerer arealet eksklusivt, jf. vedtektenes pkt. 3.1 (5).

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

5.1 Felleskostnader

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

5.2 Budsjett

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

5.3 Betaling av felleskostnader

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

5.4 Endring av akontobeløp

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

5.5 Særskilt fordeling

Følgende kostnader skal alene belastes boligseksjonene:

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Følgende kostnader skal alene belastes næringsseksjonen:

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

5.6 Særlig om ventilasjon

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

5.7 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5.8 Heftelsesform

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

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

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7.1 Styret - sammensetning

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

7.2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

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

7.4 Representasjon og fullmakt

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

8. SAMEIERMØTET

8.1 Myndighet og stemmerett

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

8.2 Tidspunkt for sameiermøtet

- (1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.
- (2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

- (1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkalling til sameiermøte kan

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

8.4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

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

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

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

8.5 Møteledelse og protokoll

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

8.6 Stemmerett og fullmakt

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

8.7 Vedtak på sameiermøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall regnet etter sameiebrøk.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet regnet etter sameierbrøk for vedtak om vedtektsendring.
- (5) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet regnet etter sameierbrøk for vedtak om:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål og
 - f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 10 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- (6) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.
- (7) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like,
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
 - endring av vedtektenes punkt 7.1 (næringsseksjonens rett til styreplass)

9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9.1 Ugildhet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9.2 Mindretallsvern

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

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP OG REVISOR

10.1 Forretningsfører

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

10.2 Regnskap og revisjon

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

11. KOMMUNIKASJON

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

12. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

14. TVISTER

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

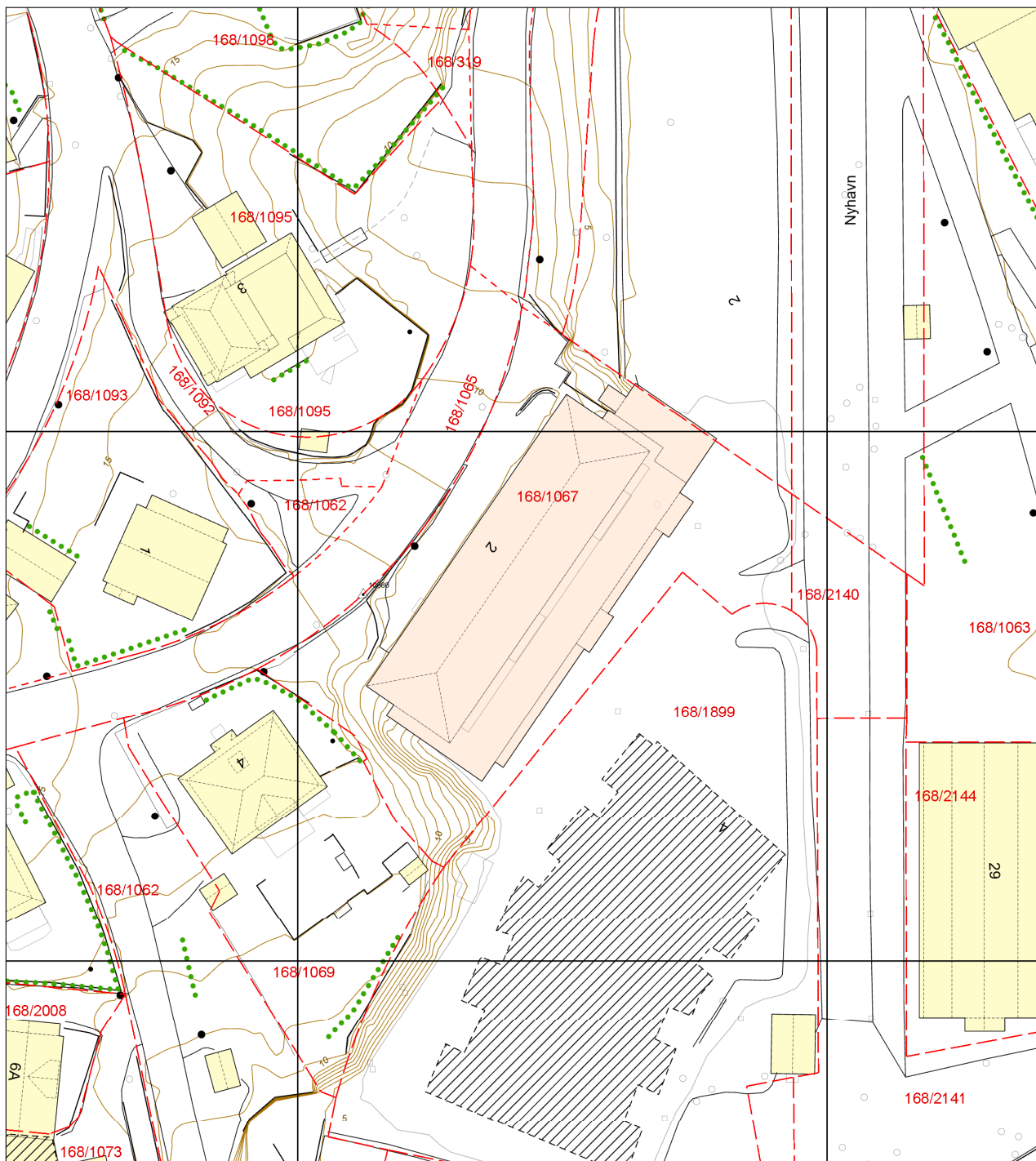


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 08.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1067/0/15
Adresse: Hegrenesveien 2, 5042 BERGEN



- | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•— Eiendomsgrense - sikker | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé | ● Mast |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ⋯ Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | - - - - - Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | - - - - - Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊗ InnmåltTre | ○ Ledning kum | |

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1067/0/0
Utlistet 08. august 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18200000	911 - Bolig/Forretning/Kontor	76,6 %
70640000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	16,9 %
18200000	311 - Gate m/fortau	6,1 %
70640000	2011 - Kjøreveg	0,3 %
70640000	2010 - Veg	0,1 %
18200000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,3 m ²)
70640000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m ²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Reguleringsplaner under grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
70640000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,4 %
70640000	2010 - Veg	< 0,1 % (0,1 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70480000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1067 MFL., NYHAVN, VEI	202220647	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Nyhavn-Jægemyren	0,5 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
--------	----------	--------	-------------	--------------

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,3 m ²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealDel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64670000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3	201529683
18200001	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., NYHAVN	3	201123641
18200003	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2075 MFL., NYHAVNSVEIEN	3	201714209
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/1073	9421181-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	09.06.2020	202003128
168/2138	139854918	-	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning godkjent for riving/brenning	23.03.2018	201327977
168/2138	139854918	-	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning godkjent for riving/brenning	23.03.2018	201800542
168/2138	300676452	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	08.11.2024	201327977
168/2138	300676452	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	08.11.2024	201800542
168/2138	300676452	-	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangssettingstillatelse	08.11.2024	202215507

Andre opplysninger

Skrevet ut 08. august 2025



BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 08.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 168/1067/0/0

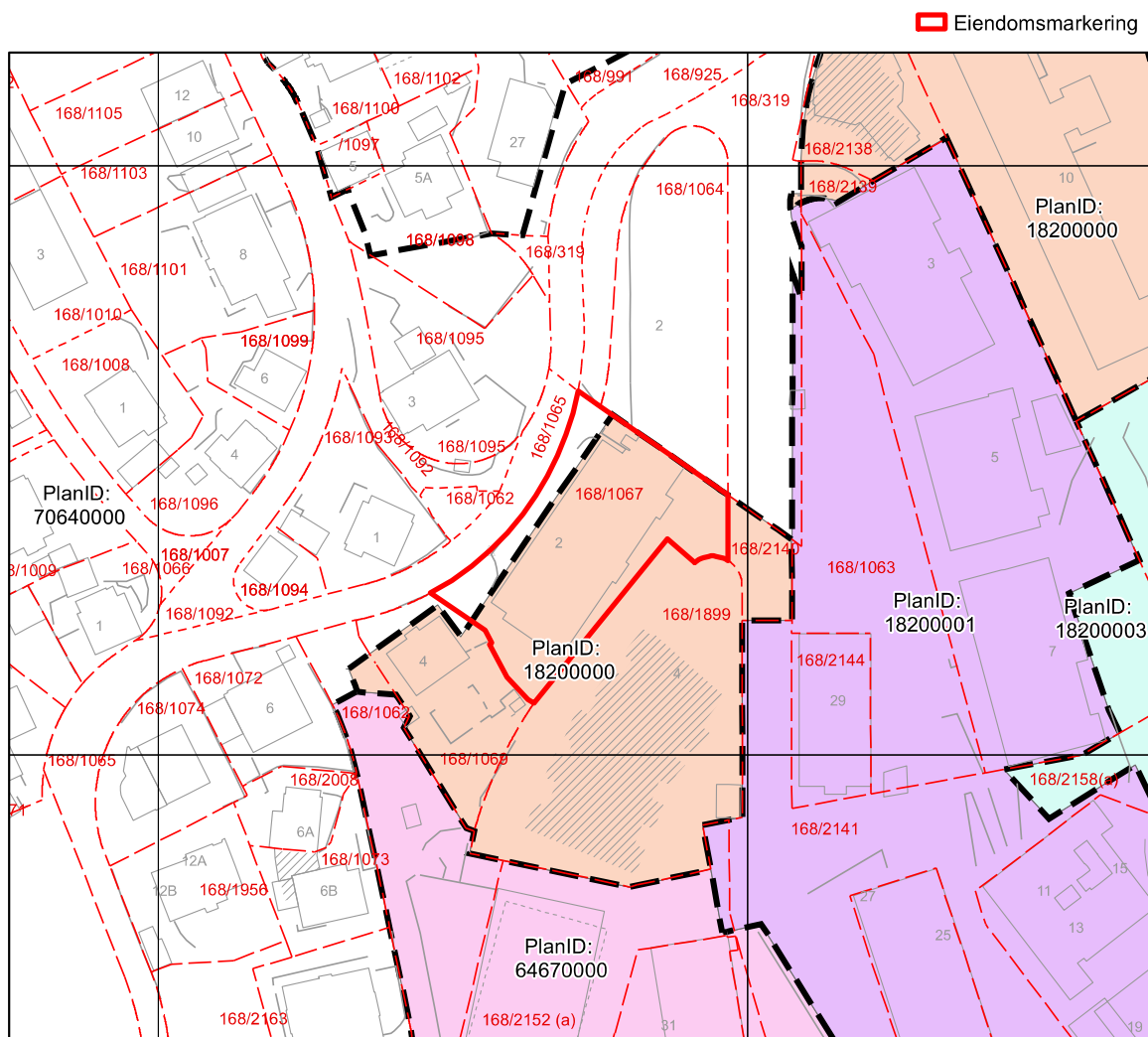
Adresse: Hegrenesveien 2



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

18200000, 70640000



Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 08.08.2025

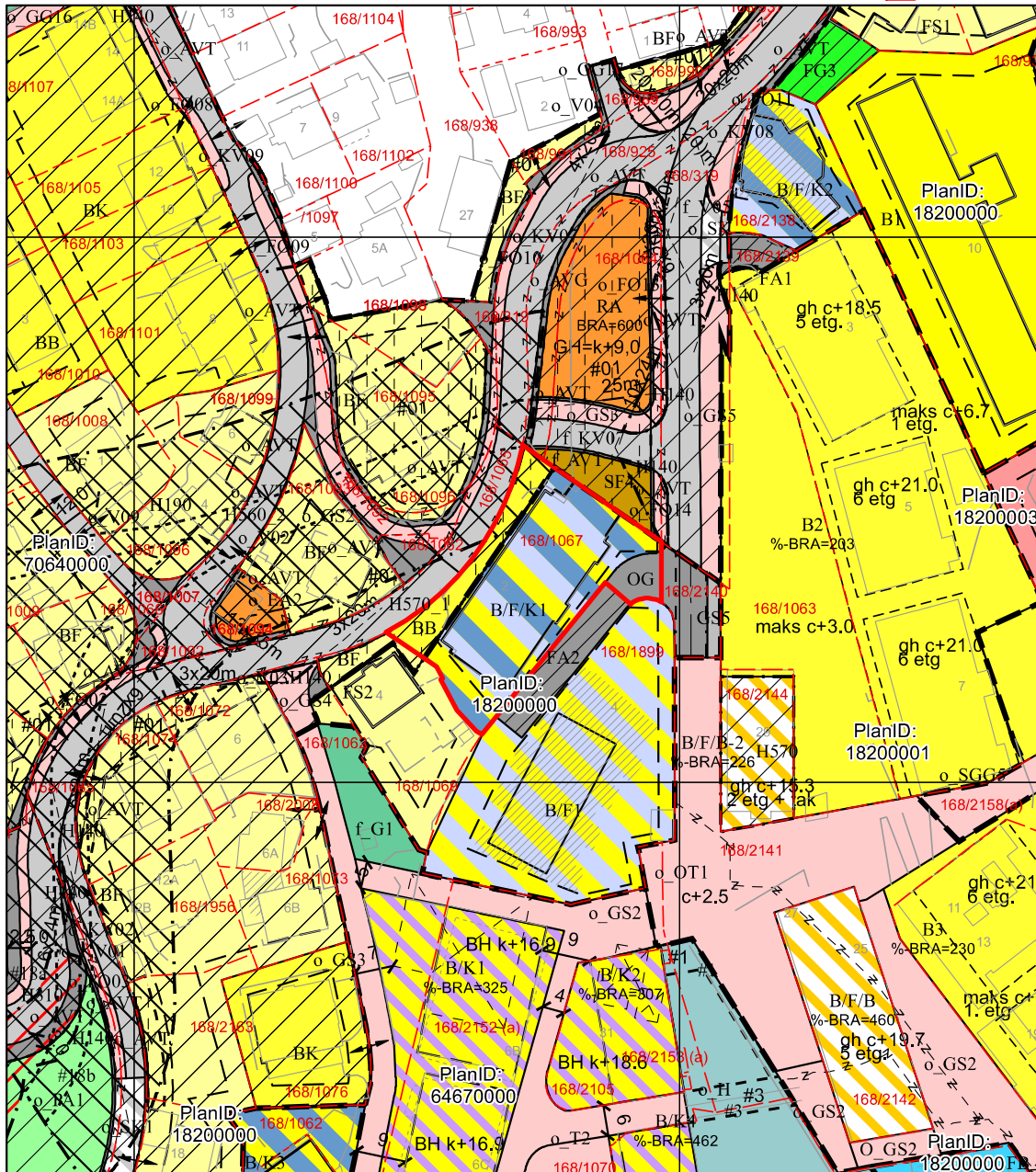
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1067/0/0

Adresse: Hegrenesveien 2



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



Eiendomsmarkering



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


Punktmarkeringer

-  1242 - Avkjørsel
-  1253 - Tunnelåpning


Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1224 - Regulert kjørebane
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje


Regulert høydeline

-  Regulert høydeline

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense




Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL







-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Gate med fortau
-  Gang- / sykkelveg
-  Badeområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntareal
-  Bolig / Forretning
-  Bolig / Forretning / Kontor
-  Bolig / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1130 - Sentrumsformål
-  1161 - Barnehage
-  1510 - Energianlegg
-  1550 - Renovasjonsanlegg
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1610 - Lekeplass
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  1804 - Bolig, kontor

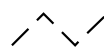
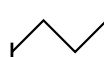

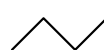
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2013 - Torg
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2040 - Havn

Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen



Juridisklinje

RPJURLINJE





-  1211 - Byggegrense
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Reguleringsplanomriss
-  Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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








-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  1804 - Bolig, kontor

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

-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for kommuneplan

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

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

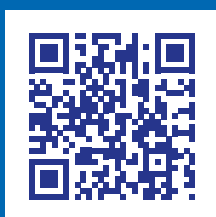
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2712250170 / Morten Lie, tlf. 48888410
Hegrenesveien 2, 5042 Bergen
Gnr. 168, bnr. 1067, snr. 15 i Bergen kommune

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

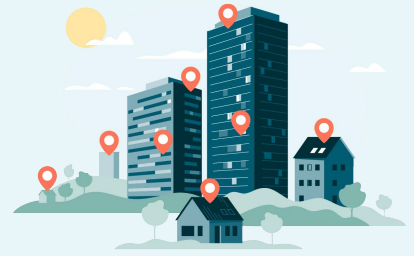
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2712250170
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.12.2025

Morten Lie
Eiendomsmegler

488 88 410
morten.lie@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen Vest
Postboks 5 Loddefjord, 5881 BERGEN

eiendomsmegler1.no