



EIENDOMSMEGLING

HAGERUPS VEI 49B

---



# INNHold

## Hva leter du etter?

---

Velkommen hjem 4

---

Nøkkelinformasjon 8

---

Beliggenhet 37

---

Plantegning 42

---

Eiendommen 45

---

Tekniske dokumenter 58

---

# VELKOMMEN TIL

## Hagerups vei 49B

---

ASK Eiendomsmegling v/Charlotte Kleven har gleden av å presentere Hagerups vei 49B!

- Koselig og sjarmerende 3-roms med gjennomførte fargevalg og løsninger
- Solrik balkong med frodig utsikt over grøntareal
- Nymalte overflater i de fleste rom 2023-2024
- Alle vinduer nye i 2019
- Oppgradering av kledning og balkong i 2024
- Bad og kjøkken fra 2012
- Kort avstand til bybanestopp på Sletten, samt Sletten senter
- Kort avstand for de med arbeid tilknyttet Haukeland og resten av Helseklyngen.
- Fine turløyper ved Tveitevannet, Ulriken og nyåpnede Løvestien ikke langt unna

Hjertelig velkommen til visning!



*Charlotte Kleven*

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

94213226

charlotte@askeiendomsmegling.no







---

I et veletablert og rolig nabolag på Sletten finner du Hagerups vei 49. Her bor du sentralt med kort vei til det du måtte behøve av servicetilbud i det daglige, barnehage, skole og flotte turområder.

Fra leiligheten har du gangavstand til Rema100 Wergeland med stort varesortiment og søndagsåpent, Bunnpris Sletten hvor du finner post i butikk og Meny Sletten hvor du får et rikt utvalg dagligvare, flotte ferskvaredisker og post i butikk. Skulle du ha behov for et utvidet servicetilbud, ligger Sletten senter få minutter fra ytterdøren. Her finner du blant annet vinmonopol, apotek, blomsterforretning, kafeer og helsetjenester.

# NØKKEINFO

## Hagerups vei 49B

---

Prisantydning	2 980 000
Fellesgjeld	419 000
Omkostninger	19 007
Totalpris	3 407 757
Fellesutgifter	7 206 / mnd
Bruksareal	77 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1961
Tomt	1 381 m <sup>2</sup> eiet tomt





























































# BELIGGENHET

## Her finner du boligen

---

I et veletablert og rolig nabolag på Sletten finner du Hagerups vei 49. Like bortenfor finner du Sletten senter med bybanestopp, som gjør leiligheten supersentral også for tilliggende bydeler.

Området rundt Sletten har vært et satsingsområde, og det er fremdeles under utvikling med flere nye prosjekt i nærområdet. Her planlegges det bla. Flere restauranter og mathall i det gamle meierikvartalet, i tillegg til at Sletten skal være et område for idrett og kultur. Her finnes skøytebane, tennisbane, skatepark på Fysak mm. Dette er et område i vekst, og det finnes et rikt utvalg muligheter like utenfor døren.

Området i nærheten er frodig med flere grønne parker for sol og moro. Her kan Storetveitmarken virkelig anbefales, eller en tur på Landåsfjellet med en dukkert i Nubbevannet på de varmeste sommerdagene.

Sletten senter like bortenfor har et rikt utvalg butikker, bibliotek, spisesteder, vinmonopol, interiørforretninger mm. Meny Sletten inne på senteret tilbyr et rikt utvalg dagligvare, flotte ferskvaredisker og post i butikk. Blomsterforretningen på senteret kan også anbefales for flotte oppsatser og buketter.

For de minste blir Slettebakken skole eller Fridalen skole nærmeste alternativ, og i gåavstand fra leiligheten. Slettebakken skole arrangerer ofte loppemarked, med spennende vintage skatter som er en fin helgeaktivitet. En annen fin helgeaktivitet er et cafébesøk på koselige café Ambrosia på den gamle trikkesløyfen. Baker Brun på Sletten senter har og et rikt utvalg av ferske bakster for et enda nærmere alternativ. Kollektivtilbudet i området er svært godt, og nærmeste buss- og bybane stopp ligger på Sletten senter, et par minutter fra ytterdøren. Her kan du enkelt komme deg til Bergen busstasjon eller Lagunen på ca. 15 minutter. Området egner seg svært godt for studenten da du ved hjelp av sykkel, buss eller bybane enkelt tar deg til HVL, Odontologen, UiB og BI. Det er også kort vei til flere store arbeidsplasser som Haukeland universitetssykehus, Haraldsplass diakonale sykehus, Media City og UiB. Nærområdet egner seg svært godt for den aktive da du har kort vei til flotte turområder. Like utenfor døren finner du Tveitevannet med flotte stier og grøntområder. Denne turløypen er perfekt for en joggetur på varme sommerdager. Ønsker du deg en tur hvor du blir belønnet med utsikt, er Ulriken et fantastisk alternativ. Her kan du velger tur på sti eller ta trappene. Uansett valg venter det er fantastisk utsikt over Bergen på toppen. Det er gangavstand til SATS Wergeland, Nr 1 Fitness Nattlandsveien og Crossfit Verftet Minde. Ved hjelp av bybanen tar det få minutter til Tren Sammen Fantoft som blant annet tilbyr gruppetimer, trening i sal, squashbaner, klatring og buldring og golfsimulator.





# Hagerups vei 49B

Nabolaget Wergeland/Fageråsen - vurdert av 137 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Fageråsen	3 min	0.2 km
Linje 5, 49, 934		
Sletten	6 min	0.4 km
Linje 1		
Danmarks plass	6 min	2.8 km
Buss, trikk		
Bergen busstasjon	8 min	4.3 km
Buss, tog, trikk		
Jernbanestasjonen i Bergen	11 min	4.9 km
Linje L4, F4, R40		

## Skoler

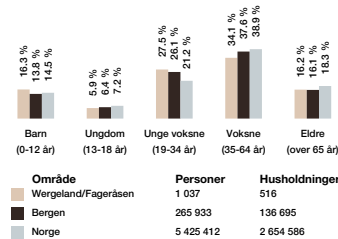
Fridalen skole (1-7 kl.)	8 min	0.6 km
471 elever, 40 klasser		
Slettebakken skole (1-7 kl.)	8 min	0.6 km
399 elever, 24 klasser		
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)	16 min	1.2 km
102 elever, 4 klasser		
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	14 min	1 km
106 elever, 6 klasser		
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	23 min	1.8 km
611 elever, 38 klasser		
Langhaugen videregående skole	8 min	0.6 km
567 elever, 21 klasser		
NTG Brann Stadion	14 min	

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 80/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 69/100

**Kvalitet på skolene**  
Bra 63/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Ørebø barnehage (0-5 år)	6 min	0.4 km
58 barn		
Sletten barnehage (1-5 år)	8 min	0.5 km
42 barn		
Birken barnehage (1-3 år)	9 min	0.6 km
12 barn		

## Dagligvare

Bunnpris Sletten	3 min	
Post i butikk		0.2 km
Møny Sletten	5 min	
Post i butikk		0.4 km

## Primære transportmidler

1. Bybane
2. Egen bil
3. Sykkel

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 91/100

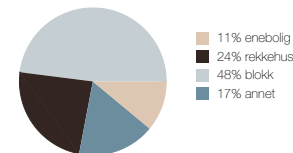
**Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

**Gateparkering**  
Lett 83/100

## Sport

Slettebakken skole	7 min	
Aktivitetshall, ballspill		0.5 km
Grusbane Aldolph Bergs vei	7 min	
Ballspill		0.5 km
Bergen Tennis Arena Treningssenter	12 min	
SATS Wergeland	12 min	

## Boligmasse



«Det fint å bo her :-))»

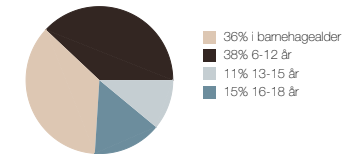
Sitat fra en lokalkjent



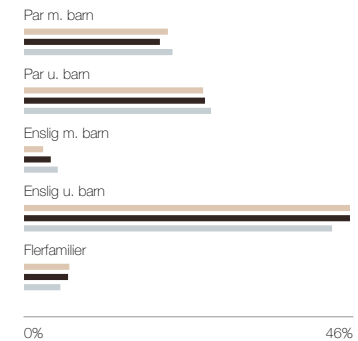
## Varer/Tjenester

Sletten Shoppingcenter	6 min	
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	6 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Norge
Gift	29%   33%
Ikke gift	60%   54%
Separert	8%   9%
Enke/Enkemann	3%   4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller ASK eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

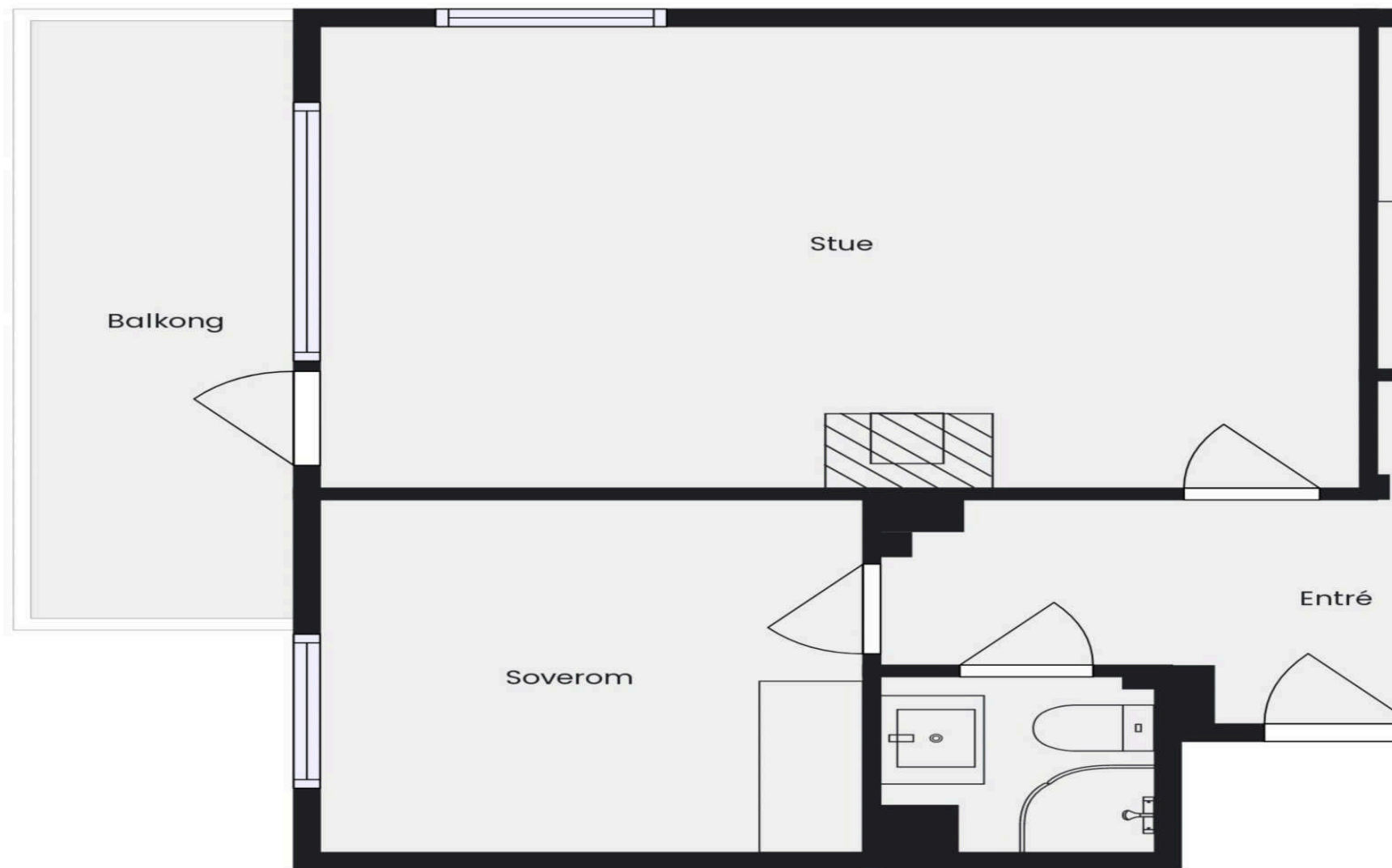
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller ASK eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# PLANTEGNING

Hagerups vei 49B

---

Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.





# EIENDOMMEN

Meget koselig og solrik 3-roms leilighet sentralt ved bybane på Sletten - Romslig balkong med fin utsikt

## Adresse

Hagerups vei 49B, 5093 Bergen

## Registerbetegnelse

Gnr. 160, Bnr. 213, andelsnr. 5 i Hagerupsv 49 Borettslaget, Bergen kommune.

## Pris

Prisantydning	kr	2 980 000,-
Andel fellesgjeld	kr	419 000,-
Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 399 000,-
Omkostninger	kr	8 757,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 988 757,-
Totalpris omk.fellesg	kr	3 407 757,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 418 007,-

## Omkostningene består av

Forkjøpsrettsgebyr kr 7 981,-

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 500,-

Pantattest kjøper kr 276,-

Valgfri omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 6 950,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 8 757,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Kommunal info

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 7 206,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader inkluderer felleskostnad, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles utvendig byggforsikring, renter og avdrag fellesgjeld, dugnad, balkonger, kabel-tv og vaskeri.

### Økonomi og lånevilkår fellesgjeld

Sameiets fellesgjeld er på kr 4694405,- pr. 30-03-2024

Lånenummer: OBBK01-98207479489

Type: A

Restsaldo: 1.076.918,-

Restløpetid: 6 år 6 md.

Terminer per år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 6,14%

Lånenummer: OBBK02-98207825956

Type: A

Restsaldo: 3.617.487,-

Restløpetid: 25 år 8 md.

Terminer per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 6,14%

### Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

### Forretningsfører

OBOS EIENDOMSFORVALTNING A/S

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polisenummer: 559960

### Areal

BRA/P-rom: 77 m<sup>2</sup>/63 m<sup>2</sup>.

### Antall soverom

2

### Eierform

Andel

### Boligtype

Leilighet

### Etasje

Leiligheten ligger i høy første etasje med balkong over bakkeplan.

### Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

### Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse 1381 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Området rundt er opparbeidet med asfalterte gangsoner, betongtrapper med steinplater, plen og prydbusker.

### Byggeår

1961 ifølge takstmann/selger/kommunen.

### Innhold

Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

### Standard

ASK Eiendomsmegling v/Charlotte Kleven har gleden av å presentere Hagerups vei 49B!

Meget sjarmerende 3-roms leilighet sentralt på Sletten, med moderne standard og solrik balkong.

Boligen ligger i høy første etasje, med balkong over bakken.

Badet ble pusset opp i 2012, og har innfellbare dusjdører og pen baderomsinnredning som står i stil til de nøytrale fargene. Det er keramiske fliser i dusjsonen som en pen detalj. Felles vaskeri i kjeller.

Kjøkkenet ble også pusset opp i 2012, med slette hvite overflater og benkeplate i tre. Her er det gjort noe vedlikeholdsarbeid siste år. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, og har rikelig med skap og benkeplass. På kjøkkenet er det også plass til et lite kjøkkenbord for de hverdagslige måltidene.

De fleste overflater i leiligheten er nymalt de senere år. Vegger og tak i stue, gang og kjøkken ble malt av malerfirma i 2023. Soverom nærmest kjøkken er nymalt i 2024.

Fra stuen er det utgang til balkong.

Alle vinduer ble skiftet i leiligheten i 2019, samt at det er skiftet ny balkongdør.

### Adkomst

Det vil bli skiltet i regi av megler ved annonsert fellesvisning.

### Byggemåte

INNVENDIG

### Våtrom

Overflater Vegger og himling (TG 2):

Observerte diverse mindre riss og sprekker i fuger, ellers normal bruksslitasje. Tilstandsgrad 2 settes grunnet riss og sprekker. Eier skal utbedre fuger.

Overflater Gulv (TG 2):

Normal bruksslitasje.

Fall er ikke tilfredsstillende iht. teknisk forskrift.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av fallforhold.

Membran, tettesjikt og sluk (TG 2):

Plastsluk med synlig membran med ukjent utførelse.

Det er også manglende synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd systerne. Noe vanskelig å rengjøre sluk.

Tilstandsgrad 2 settes grunnet mangelfull dokumentasjon og manglende drenering.

Avløp og vannrør (TG 1):

God avrenning og vannmengde. Ingen trykkslag ved enkel funksjonstesting. Rørsystem er i følge eier fornyet i 2012 og er av typen rør-i-rør.

Ventilasjon (TG 2):

Det er noe begrenset avtrekk fra ventil i veggen og det mangler spalte for tilluft i eller under døren.

Det anbefales å vurdere en elektrisk vifte i kombinasjon med lufting under dør for å sikre bedre avtrekk.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning (TG 2):

Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av mangelfull dokumentasjon på innebygget systerne.

Kjøkken

Overflater Vegger og himling (TG 1):

Overflater med normal bruksslitasje for alderen.

Overflater Gulv (TG 1):

Normal bruksslitasje med alder tatt i betraktning.

Innredning (TG 2):

Ny innredning i 2012. Det er observert noe fuktskjolder rundt platetopp og mindre avskalling rundt kjøleskap. Det ble påvist fuktskade i bunnplate under kjøkkenvask, se punkt for avløp og vannrør. Det er ikke kontrollert for følgefeil i tiliggende konstruksjoner

Avtrekk (TG 1):

Mekanisk avtrekk over platetopp med tilfredsstillende avtrekksevne. Det er ikke ventil i vegg eller vindu, men sirkulering sikres gjennom åpning til gang.

Avløp og vannrør (TG 2):

Plastrør fra oppussingsdato med tilfredsstillende vannmengde. Det er observert noe fuktskader under vask etter en tidligere lekkasje fra blandebatteriet. Dette er utbedret av rørlegger med fremlagt dokumentasjon og blandebatteri er byttet etter befaringsdato. Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert for følgefeil.

#### Stue

Overflater Vegger og himling (TG 1):

Normal bruksslitasje på både himling og vegger.

Overflater Gulv (TG 1):

Normal bruksslitasje på gulv basert på alder. Det er noe slitemerker i gangsoner ved balkongdør. Se bilde.

Ventilasjon (TG 2):

Det er begrenset ventilasjon i rommet da det mangler tilluftsventiler. Dør til gang, vindu eller balkongdør må være åpen for å sikre luftutskiftning.

#### Entré/gang

Overflater Vegger og himling (TG 1):

Normal bruksslitasje

Overflater Gulv

Normal bruksslitasje. Det mangler lister enkelte steder.

Det er stedvis knirk i gulvet. Tilstandsgrad 2 settes grunnet knirk.

Soverom 1 og soverom 2:

Overflater Vegger og himling (TG 1):

Normal bruksslitasje

Overflater Gulv (TG 2):

Normal bruksslitasje.

Det er stedvis knirk i gulvet. Tilstandsgrad 2 settes grunnet knirk.

Ventilasjon (TG 1):

Ventil i vegg sikrer tilluft. Manglende spalte under innerdør begrenser sirkulering av luft, men løsningen vurderes som tilstrekkelig da den er basert på naturlig ventilasjon fra byggeår. Ved oppgradering av innerdører bør spalte vurderes for å sikre sirkulasjon av luft.

Diverse:

Innderdører (TG 2):

Malte innerdører i tre fra byggeår. Samtlige dører trenger justering. Tilstandsgrad settes grunnet alder og bruksslitasje.

Etasjeskiller (TG 1):

Det er målt maksimalt 12 mm høydeforskjell totalt i stue og 4 mm totalt i gang/entre. Lokale avvik er målt til under 10 mm i både gang og stue

Radon

Ikke vurdert eller fremlagt dokumentasjon.

Tekniske installasjoner

Varmtvannsbereder (TG 1):

Varmtvannsbereder fra 2012 plassert i gang på en fuktbestandig plate med sikkerhetsventil. Bereder er koblet til fast tilkobling i 2023.

Vannrør (TG 1):

Vannrør av typen rør-i-rør. Nye i 2012 i følge eier. Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på bad. Stoppekran er ikke funksjonstestet da dette ble vurdert som en risiko. Det gjøres oppmerksom på at rørsystemet kun er oppgradert for den

aktuelle leiligheten og koblet på eldre anlegg i bakenforliggende sjakt

Avløpsrør (TG 2):

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bytting av avløpsrør. Det antas derfor at avløpsrør er av støpejern fra byggeår. Stakeluke er lokalisert i kjelleretasjen. Tilstandsgrad settes grunnet over halvparten av forventet levetid er passert.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med tilluft fra klaffeventiler i vegger, mekanisk avtrekk på kjøkken og naturlig avtrekk gjennom ventil til kanal i vegg på badet. Det mangler ventiler i stue og det er ingen spalter under dørene. Naturlig ventilasjon baserer seg på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vindu eller utettheter i vegg og vinduer. Det gis ikke særskilt tilstandsgrad da ventilasjon er vurdert pr. rom.

Piper og ildsted

Ildsted

Peis i stue med egen innsats

Det er ikke observert synlige skader. Det er gulvplate mellom innsats og brennbart tregulv på over 30 cm.

Feieluke er lokalisert på felles tørkeloft.

#### UTVENDIG

Ny kledning i 2014, nytt tak, nye vinduer og karmen i 2019 i følge styret i borettslaget. Vinduer, balkongdører, konstruksjon og kledning er en del av borettslagets ansvar. Eier har likevel vedlikeholdsplikt for de bygningsdelene som er tilgjengelig fra leiligheten.

Vinduer og balkongdør (TG o):

Normal bruksslitasje og under 5 år gammelt på befaringstidspunkt.

Ytterdør (TG 2):

Ytterdør i tre fra byggeår. Denne bygningsdelen har passert anbefalt levetid, men døren er plassert mot tørr felles trappegang og er derfor ikke direkte utsatt for værpåkjenninger. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Balkong (TG 1):

Ny balkong av stålkonstruksjon fra 2014. Rekkverk målt til drøyt

1 meter. Ingen observerte avvik, men det gjøres oppmerksom på at gulv ikke er demontert for ytterligere undersøkelser.

Kledning (TG 1):

Ny kledning i 2014 av sementbasert platemateriale. Eier har vedlikeholdsplikt for kledning innenfor egen balkong. Normal bruksslitasje.

Elektrisk anlegg (TG 1):

Sikringskap er plassert i trappegang utenfor inngangsdør til leiligheten og består av syv automatsikringer og måler fra 2018 installert av Eltel Networks AS. Hovedsikring er på 32 A, sikring til bereder på 20 A ellers 13 A sikringer. Kursfortegnelse henger på innsiden av skapdøren.

Branntekniske forhold (TG o):

Leiligheten har røykvarsler i taket i gang/entre utenfor kjøkken og tilgjengelig pulverapparat.

#### Hvitevarer og tilbehør

Dersom ikke annet fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

#### Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger følgende attester på eiendommen:

- Ferdigattest datert 14.04.1964 (2 og 3 etasjes bolighus i mur med beboelse på loft).

Det foreligger byggetillatelse for nye vinduer og altanrekkverk. Det foreligger ikke ferdigattest for arbeidet.

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

### **Energimerking**

Energikarakter G

Oppvarmingskarakter Oransje

Selger har utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

### **Internett- og tv-leverandør**

Kabel TV er inkludert i felleskostnadene.

### **Adgang til utleie**

Adgang til utleie reguleres av borettslagsloven, samt borettslagets vedtekter.

### **Radon**

Ikke vurdert eller fremlagt dokumentasjon.

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling.

### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til sentumsformål. Eiendommen ligger i byfortettingssone (BY2). Eiendommen er i henhold til kommunedelplanen regulert til boligområder og friområder.

Følgende reguleringsplaner gjør seg gjeldene for eiendommen:

- PlanID: 10520000. ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR.

SLETTEBAKKEN. Dekningsgrad 100 %.

- PlanID: 71280000. ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL, WIERS-JENSSENS VEI.

Dekningsgrad 100 %.

- PlanID: 65270000.. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018. Dekningsgrad 100 %.

- PlanID: 9730000. ÅPRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS. Dekningsgrad 100 %.

Følgende hensynssoner i kommuneplanen gjør seg gjeldende for eiendommen:

- Kulturmiljø i kommuneplanen - H570\_3 - Landås. Dekningsgrad 100%

- Faresone i kommuneplanen - H490\_2 - Luftkvalitet gul sone - Dekningsgrad 100 % .

- Gulstøy i kommuneplanen - H220\_2 - Veistøy - gul sone. Dekningsgrad 73,5%.

- Rød støy i kommuneplanen - H210\_3 - Vei støy - rød sone- Dekningsgrad 26,5 %.

I 2022 ble det igangsatt arbeid med en ny reguleringsplan for nytt sykehjem på Slettevarden. Saken er ikke avgjort. Saksnummer: 20220588.

Det foreligger mindre planer og godkjente tiltak i avstand nærmere enn 100 meter

fra eiendommens yttergrense.

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

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

### **Diverse**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det tas forbehold om panthavers samtykke til handelen.

Styret opplyser at vann- og avløpsrør er av eldre stand, og at det må forventes veldikehold av dette. Det er ikke innhentet pristilbud eller laget noe tidshorisont, men det kan komme til å påvirke fellesgjeld og felleskostnader på sikt.

Det gjøres oppmerksom på at ASK sin standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger i styret.

### **Skattemessig formuesverdi**

Primærbolig kr 814 410,- for 2022

Sekundærbolig kr 3 094 758,- for 2022

### **Visning**

Vi oppfordrer til å benytte visningspåmelding, dette sikrer god oppfølging fra megler. Ta gjerne kontakt med megler i forkant av visning dersom du har spørsmål.

Husk å lese salgsoppgaven før visningen.

### **Hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak

ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet.

For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også

gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet.

Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### **Viktig informasjon**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen,

eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### **Personvern**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

### **Forkjøpsrett/godkjenning**

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### **Meglerforetakets vederlag**

Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).

Inkluderer kommunal informasjon, restansesjekk, saldoforespørsel, e-

signeringsgebyr, elektronisk grunnboksutskrift og innhenting servitutter (inntil 4 stk., øvrige 190 pr stk) kr 7 990,- (inkl. mva).

Markedspakke: Finn.no (stor pakke) med ukens bolig | Eksklusiv rett til STRIKE-annonsering med digital markedsføring hos Schibsted og Amedia | Digitalt og trykte prospekt, "Til salgs"-plakat, nabolagsprofil og tilgang til interessentregister. kr 19 900,- (inkl. mva).

Oppgjørskostnad kr 5 990,- (inkl. mva).

Tilretteleggingsgebyr kr 17 900,- (inkl. mva).

Visninger/overtakelse ved bruk: 2990,- pr stk kr 0,- (inkl. mva).

Valgfritt: Faktureres 3 900,- som standard kr 0,- (inkl. mva).

Markedspakke: Finn.no (stor pakke) med ukens bolig | Eksklusiv rett til STRIKE-annonsering med digital markedsføring hos Schibsted og Amedia | Digitalt og trykte prospekt, "Til salgs"-plakat, nabolagsprofil og tilgang til interessentregister. kr 18 900,- (inkl. mva).

Pris per visning kr 2 990,- (inkl. mva).

### Konsesjon

Det er ikke odell eller konsesjon på denne eiendommen.

### Sentrale lover

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Eiendommen skal overleveres til 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 noen han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller bygningskyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type, og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelsen som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9 1, ledd 2.pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøper undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen i Håkon og Haakonsen AS den 12-03-2024.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

Bad:

- Overflater vegger og himling
- Overflater gulv
- Membran, tettesjikt og sluk
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Kjøkken

- Innredning
- Avløp og vannrør

Stue:

- Ventilasjon

Entre:

- Overflater Gulv
- Soverom 1 og 2:
- Overflater Gulv
- Innerdører
- Avløpsrør

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 250 / 3 650 / 4 550,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 5 250,- / 4

650,- / 5 550,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring.

### **Avtalebetingelser**

Styregodkjennelse:

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Kjøper bærer risikoen for godkjennelse som ny andelseier. For det tilfelle at kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Godkjenner ikke borettslagets styre kjøper som ny andelseier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter / Husordensregler:

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse er vedlagt salgsoppgaven.

### **Eier**

Margrete Moldestad Hopland

### **Oppdragsnummer**

8-24-00009

### **Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.03.2024

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

### **Oppdragsansvarlig**

Charlotte Kleven

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

Telefon: 94213226

E-post: charlotte@askeiendomsmegling.no

### **Foretakets Adresse og organisasjonsnummer**

Ask Bergen

Org.nr. 932 177 331

Besøksadresse: Tollbodallmenningen 2A, 5004 Bergen.

# TEKNISKE DOKUMENTER

Hagerups vei 49B

---



**HÅKON & HAAKONSEN**  
BOLIGRÅDGIVNING

12.03.2024

## Tilstandsrapport av Hagerups vei 49B, andel 5

Hagerups vei 49B  
5093 Bergen

Utarbeidet for  
Margrete Moldestad  
Hopland

Taksert av  
Sverre Magnus Haakonsen og  
Håkon Farestvedt Nesse



 **HÅKON & HAAKONSEN**  
BOLIGRÅDGIVNING

## Rapportens innhold

01	Om oss	07	Sammendrag av tilstand
02	Om tilstandsrapporten	09	Tilstandsrapporten
03	De ulike tilstandsgradene	17	Lovlighet
04	Beskrivelse av boligen	18	Informasjon om tilstandsrapporten
06	Arealer		

## Om oss

Håkon og Haakonsen AS ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss lover vi deg en trygg og god prosess.

Du er alltid velkommen til å ta kontakt!

### Hvem er vi?

#### Håkon Håkon Farestvedt Nesse

Håkon er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med innsikt og erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

#### Haakonsen Sverre Magnus Haakonsen

Sverre er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjøpt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov i fokus.

## Om tilstandsrapporten

### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



### Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklærings skjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#) og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. NS 3600:2018. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. I vegg mot våtrom, eller andre fuktutsatte rom, kan det bores hull for vurdering av fuktnivå.



## De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

### Tilstandsgrad 0

TG0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

### Tilstandsgrad 1

TG1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

### Tilstandsgrad 2

TG2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

### Tilstandsgrad 3

TG3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

### Tilstandsgrad IU

TcIU

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

## BESKRIVELSE AV BOLIGEN

### NØKKELINFORMASJON OM EIENDOM

**Adresse:** Hagerups vei 49B, 5093 Bergen  
**Boligtype:** Andelsleilighet i borettslag  
**Gårds- og bruksnummer:** 160/213  
**Byggeår:** 1961  
**Etasjer:** 1  
**Bolignummer:** H0102

### OPPGRADERINGER

#### 2024

- **Overflater vegger**  
Soverom ved kjøkken nymalt

#### 2023

- **Overflater vegger og tak**  
Vegger og tak i stue, gang og kjøkken ble malt av malerfirma

#### 2019

- **Balkongdør**  
Ny i 2019
- **Vinduer**  
Alle vinduer og karmen var nye i 2019
- **Tak**  
Tak og undertak byttet

#### 2014

- **Kledning og balkong**  
Kledning og balkong ny i 2014

#### 2012

- **Kjøkken**  
Nytt kjøkken inkl. hvitevarer

- **Bad**  
Bad totalrenovert.

- **Innvendige vann- og avløpsrør**  
Byttet til rør-i-rør i leiligheten, men trolig koblet på opprinnelige vannrør i bakenforliggende sjakt mot bad.

#### 2010

- **Overflater gulv**  
Alle gulv ble slipt og lakkert

Alle opplysninger er basert på informasjon fra eier med mindre annet er spesifisert

## BESKRIVELSE AV BOLIGEN

### KORT OM UTVENDIG

- **Tømtforhold/terrengforhold**

Byggegrunn med dreneringsløsning fra byggeår. Deler av blokken står under bakkenivå mot topp skråning. Området rundt er opparbeidet med asfalterte gangsoner, betongtrapper med steinplater, plen og prydbusker.

- **Tak, takrenner, nedløp**

Salttak med takstein oppgradert i 2019 i følge styret i borettslaget. Det er utvendige taknedløp og takrenner i aluminium som føres i opprinnelig soilrør til grunn.

- **Kledning, vinduer, dører og konstruksjon**

Grunnmur i betong, kledning av sementbasert materiale fra 2014, vinduer med 2-lags isolerglass fra 2019, balkongdører fra 2019.

- **Balkong**

Balkong i stål på 9 kvm fra 2014 med tilkomst fra stue.

- **Parkering/garasje**

Ingen fast parkering eller garasje tilhørende leiligheten. Borettslaget disponerer og leier ut to plasser.

### KORT OM INNVEDIG

- **Overflater, generelt.**

Gulv av 1-stavs treparkett på alle rom med unntak av bad. På soverom ved kjøkken er det originalgulv, ellers nytt gulv i ettertid. Vegger er generelt malte, slette flater. Noe panelvegger i gang, sprutdeksel med bakenforliggende tapet på kjøkken over kjøkkenbenk på en side, tapet med struktur på en vegg med soverom.

- **Kjøkken inkl. hvitevarer**

Kjøkken fra 2012 med slette lyse fronter og benkeplate i tre. Integreerte hvitevarer med kjøle- og frysenskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

- **Bad**

Helfislet bad som i følge eier ble totalrenovert i 2012 med vegghengt toalett, tilgjengelig fordelerskap, lyse baderomsmøbler med vegghengt servant, skap og dusjdører. Dusjsone har mosaikkfliser.

- **Rørsystem og eventuell varmtvannsbereder**

Vannrør ble oppgradert i 2012 og er av typen rør-i-rør med fordelerskap plassert på bad. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Varmtvannsbereder fra 2012 plassert i gang

- **Avløpsrør**

Avløpsrør av støpejern fra byggeår med stakeluke lokalisert i kjeller.

- **Oppvarming**

Varmekabler på bad, peis i stue ellers oppvarming med panelovner.

- **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger på oppholdsrom. Mekanisk avtrekk på kjøkken, naturlig ventilasjon i sjakt på bad.

## Arealer

Oversikt over arealer (kvm)

ROM	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Stue	24			
Kjøkken	7			
Soverom 1	10			
Soverom 2	10			
Bad	3			
Gang/Entre	7			
Balkong				9
Ekstern bod loft		3		
Ekstern bod kjeller		6		
Ekstern bod kjeller		5		
Sum	63	14	0	9
<b>Sum BRA</b>	<b>77</b>			

Andre fellesområder: Borettslaget disponerer og leier ut to parkeringsplasser. Det er felles sykkelbod i kjelleren og felles skiferterrasse med mulighet for å sette ut hagemøbler på baksiden. Inngangsparti med opparbeidet uteareal. Leiligheten disponerer tre boder med tilkomst fra fellesareal.

### Hva betyr de ulike bruksarealene (BRA)?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger.

Du kan lese mer om arealer senere i rapporten.

## Sammendrag av tilstand

TG2

Tilstandsgrad 2

### Våtrom - Bad

#### Overflater vegger og himling

Observert diverse mindre riss og sprekker i fugene. [Les mer på side 9.](#)

### Våtrom - Bad

#### Overflater gulv

Fall er ikke tilfredsstillende iht. teknisk forskrift. [Les mer på side 9.](#)

### Våtrom - Bad

#### Membran, tettesjikt og sluk

Mangelfull dokumentasjon på sluk- og membranløsning, samt manglende drenering fra innebygget sistene. [Les mer på side 9.](#)

### Våtrom - Bad

#### Ventilasjon

Begrenset avtrekk fra ventil i kombinasjon med manglende spalte for tilluft under dør. [Les mer på side 9.](#)

### Våtrom - Bad

#### Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Mangler dokumentasjon på innebygget sistene. [Les mer på side 9.](#)

### Kjøkken

#### Innredning

Det er observert noe fuktskjolder rundt platetopp og mindre avskalling på kjøleskap. Det er også påvist fuktskade i bunnplate under kjøkkenvask. [Les mer på side 10.](#)

### Kjøkken

#### Avløp og vannrør

Observert fuktskade under vask etter tidligere lekkasje fra blandedatteri. [Les mer på side 10.](#)

### Rom - Stue

#### Ventilasjon

Manglende tilluftsventil medfører begrenset ventilasjon i rommet. [Les mer på side 11.](#)

### Rom - Gang/Entre

#### Overflater Gulv

Stedvis knirk i gulvet. [Les mer på side 11.](#)

### Rom - Soverom 1

#### Overflater Gulv

Stedvis knirk i gulvet. [Les mer på side 12.](#)

### Rom - Soverom 2

#### Overflater Gulv

Stedvis knirk i gulvet. [Les mer på side 12.](#)

### Innerdører

Brukslitasje og samtlige dører må justeres. [Les mer på side 12.](#)

### Avløpsrør

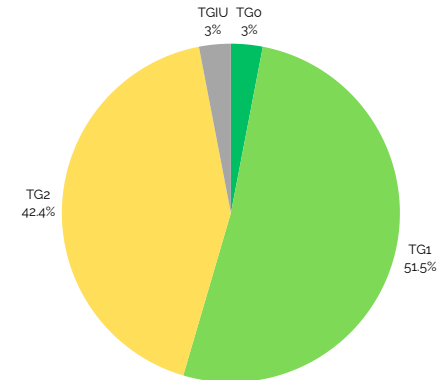
Avløpsrør fra byggeår som har passert over halvparten av forventet levetid. [Les mer på side 13.](#)



## Sammendrag av tilstand

### Ytterdør

Ytterdør fra byggeår som har passert forventet levetid. [Les mer på side 14.](#)



### Viktig informasjon om tilstand generelt

Leiligheten har flere eldre overflater som er overflatebehandlet. Dette kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og leilighetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.



## Tilstandsrapport

### INNSENDIG

#### Våtrom - Bad

2,5 kvm

Fliser på vegg og gulv med mosaikkfliser i dusjsone. Bad innredet med dusjvegger, vegghengt klosett med innebygget systerne, servant med skuffer og høyskap. Fordeleskap med samlestocker er plassert på veggen over toalettet.

Totalrenovert i 2012 i følge eier.

##### Overflater Vegger og himling

**TG2** Observerte diverse mindre riss og sprekker i fuger, ellers normal bruksslitasje. Tilstandsgrad 2 settes grunnet riss og sprekker. Eier skal utbedre fuger.

##### Overflater Gulv

**TG2** Normal bruksslitasje. Fall er ikke tilfredsstillende iht. teknisk forskrift. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av fallforhold.

##### Membran, tettesjikt og sluk

**TG2** Plastsluk med synlig membran med ukjent utførelse. Det er også manglende synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd systerne. Noe vanskelig å rengjøre sluk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet mangelfull dokumentasjon og manglende drenering.

##### Avløp og vannrør

**TG1** God avrenning og vannmengde. Ingen trykkslag ved enkel funksjonstesting. Rørsystem er i følge eier fornyet i 2012 og er av typen rør-i-rør.

##### Ventilasjon

**TG2** Det er noe begrenset avtrekk fra ventil i veggen og det mangler spalte for tilluft i eller under døren. Det anbefales å vurdere en elektrisk vifte i kombinasjon med lufting under dør for å sikre bedre avtrekk.

##### Sanitærutstyr/armaturer og innredning

**TG2** Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av mangelfull dokumentasjon på innebygget systerne.



## Tilstandsrapport

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**TGIU** Det var ikke mulig å gjennomføre hullboring.

#### Kjøkken

7,4 kvm

Kjøkken fra 2012 med lyse fronter, integrerte hvitevarer og mekanisk avtrekksvifte. Vegg over platetopp har sprutdeksel, ellers slette malte overflater og 1-stavs treparkett.

##### Overflater Vegger og himling

**TG1** Overflater med normal bruksslitasje for alderen.

##### Overflater Gulv

**TG1** Normal bruksslitasje med alder tatt i betraktning.

##### Innredning

**TG2** Ny innredning i 2012. Det er observert noe fuktskjolder rundt platetopp og mindre avskalling rundt kjøleskap. Det ble påvist fuktskade i bunnplate under kjøkkenvask, se punkt for avløp og vannrør. Det er ikke kontrollert for følgefeil i tilliggende konstruksjoner.

##### Avtrekk

**TG1** Mekanisk avtrekk over platetopp med tilfredsstillende avtrekksevne. Det er ikke ventil i vegg eller vindu, men sirkulering sikres gjennom åpning til gang.

##### Avløp og vannrør

**TG2** Plastrør fra oppussingsdato med tilfredsstillende vannmengde. Det er observert noe fuktskader under vask etter en tidligere lekkasje fra blandebatteriet. Dette er utbedret av rørlegger med fremlagt dokumentasjon og blandebatteri er byttet etter befæringsdato. Tilliggende konstruksjoner er ikke kontrollert for følgefeil.



## Tilstandsrapport

### Rom - Stue

23.7 kvm

**Stue med tilkomst til balkong. Slette malte flater og med 1-stavs parkettgulv. Vegger er sparklet og malt av malerfirma i 2023 i følge eier. Det er også ildsted i stuen.**

Overflater Vegger og himling

**TG1** Normal bruksslitasje på både himling og vegger.

Overflater Gulv

**TG1** Normal bruksslitasje på gulv basert på alder. Det er noe slitemerker i gangsoner ved balkongdør. Se bilde.

Ventilasjon

**TG2** Det er begrenset ventilasjon i rommet da det mangler tilluftsventiler. Dør til gang, vindu eller balkongdør må være åpen for å sikre luftutskiftning.



### Rom - Gang/Entre

6.9 kvm

**Inngangsparti med 1-stavs parkettgulv, malte overflater og åpen fast garderobe. Varmtvannsbereider er også plassert i gangen.**

Overflater Vegger og himling

**TG1** Normal bruksslitasje

Overflater Gulv

**TG2** Normal bruksslitasje. Det mangler lister enkelte steder. Det er stedvis knirk i gulvet. Tilstandsgrad 2 settes grunnet knirk.

### Rom - Soverom 1

10,3 kvm

**Soverom ved siden av kjøkken. Malte vegger og himling, Rommet inneholder et eldre innebygget gardereskap og originalgulv i tre fra byggeår. Det er noe forhøyet terskel.**

Overflater Vegger og himling

**TG1** Normal bruksslitasje.

 HÅKON & HAAKONSEN  
BOLIGRÅDGIVNING

## Tilstandsrapport

Overflater Gulv

**TG2** Normal bruksslitasje. Det er stedvis knirk i gulvet. Tilstandsgrad 2 settes grunnet knirk.

Ventilasjon

**TG1** Ventil i vegg sikrer tilluft. Manglende spalte under innerdør begrenser sirkulering av luft, men løsningen vurderes som tilstrekkelig da den er basert på naturlig ventilasjon fra byggeår. Ved oppgradering av innerdører bør spalte vurderes for å sikre sirkulasjon av luft.

### Rom - Soverom 2

10,0 kvm

**Soverom ved bad i enden av gang. Malte flater og en vegg med strukturtapet. Gulv med 1-stavs parkett. Rommet inneholder også gardereskap.**

Overflater Vegger og himling

**TG1** Normal bruksslitasje.

Overflater Gulv

**TG2** Normal bruksslitasje. Det er stedvis knirk i gulvet. Tilstandsgrad 2 settes grunnet knirk.

Ventilasjon

**TG1** Ventil i vegg sikrer tilluft. Manglende spalte under innerdør begrenser sirkulering av luft, men løsningen vurderes som tilstrekkelig da den er basert på naturlig ventilasjon fra byggeår. Ved oppgradering av innerdører bør spalte vurderes for å sikre sirkulasjon av luft.

### Innerdører

**TG2** Malte innerdører i tre fra byggeår. Samtlige dører trenger justering. Tilstandsgrad settes grunnet alder og bruksslitasje.

### Etasjeskiller

Etasjeskiller i betong.

Etasjeskiller

**TG1** Det er målt maksimalt 12 mm høydeforskjell totalt i stue og 4 mm totalt i gang/entre. Lokale avvik er målt til under 10 mm i både gang og stue.

 HÅKON & HAAKONSEN  
BOLIGRÅDGIVNING

## Tilstandsrapport

### Radon

Radon

**TGU** Ikke vurdert eller fremlagt dokumentasjon.

### Tekniske installasjoner

#### Varmtvannsbereder

**TG1** Varmtvannsbereder fra 2012 plassert i gang på en fuktbestandig plate med sikkerhetsventil. Bereder er koblet til fast tilkobling i 2023.

#### Vannrør

**TG1** Vannrør av typen rør-i-rør. Nye i 2012 i følge eier. Fordeleskap med stoppekran er lokalisert på bad. Stoppekran er ikke funksjonstestet da dette ble vurdert som en risiko. Det gjøres oppmerksom på at rørsystemet kun er oppgradert for den aktuelle leiligheten og koblet på eldre anlegg i bakenforliggende sjakt.

#### Avløpsrør

**TG2** Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bytting av avløpsrør. Det antas derfor at avløpsrør er av støpejern fra byggeår. Stakeluke er lokalisert i kjelleretasjen. Tilstandsgrad settes grunnet over halvparten av forventet levetid er passert.

#### Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med tilluft fra klaffeventiler i vegger, mekanisk avtrekk på kjøkken og naturlig avtrekk gjennom ventil til kanal i vegg på badet. Det mangler ventiler i stue og det er ingen spalter under dørene.

Naturlig ventilasjon baserer seg på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vindu eller utettheter i vegg og vinduer.

Det gis ikke særskilt tilstandsgrad da ventilasjon er vurdert pr. rom.

### Piper og ildsted

Peis i stue med egen innsats.

Ildsted

**TG1** Det er ikke observert synlige skader. Det er gulvplate mellom innsats og brennbart tregulv på over 30 cm. Feieluke er lokalisert på felles tørkeloft.



## Tilstandsrapport

### UTVENDIG

Ny kledning i 2014, nytt tak, nye vinduer og karmen i 2019 i følge styret i borettslaget. Vinduer, balkongdører, konstruksjon og kledning er en del av borettslagets ansvar. Eier har likevel vedlikeholdsplikt for de bygningsdelene som er tilgjengelig fra leiligheten.

#### Vinduer og balkongdør

**TG0** Normal bruksslitasje og under 5 år gammelt på befaringsstidspunkt.

#### Ytterdør

**TG2** Ytterdør i tre fra byggeår. Denne bygningsdelen har passert anbefalt levetid, men døren er plassert mot tørr felles trappegang og er derfor ikke direkte utsatt for værpåkjenninger. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

#### Balkong

**TG1** Ny balkong av stålkonstruksjon fra 2014. Rekkverk målt til drøyt 1 meter. Ingen observerte avvik, men det gjøres oppmerksom på at gulv ikke er demontert for ytterligere undersøkelser.

#### Kledning

**TG1** Ny kledning i 2014 av sementbasert platemateriale. Eier har vedlikeholdsplikt for kledning innenfor egen balkong. Normal bruksslitasje.



## Tilstandsrapport

### Elektrisk anlegg

TGA

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk.

Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

*Sikringskap er plassert i trappegang utenfor inngangsdør til leiligheten og består av syv automatsikringer og måler fra 2018 installert av Eltel Networks AS. Hovedsikring er på 32 A, sikring til bereder på 20 A ellers 13 A sikringer. Kursfortegnelse henger på innsiden av skapdøren.*

#### Spørsmål til Eier:

- Foreligger det en rapport som viser at det er mindre enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet, eventuelt av en registrert elektrovirksomhet?
  - **Nei**
    - Hvis det foreligger en rapport vil ikke påfølgende spørsmål besvares.
- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
  - **Det foreligger samsvarserklæring fra Høva Elektro AS med endringer fra 2023**
- Løses sikringene ofte ut?
  - **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
  - **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og at antallet sikringer i samsvar med denne?
  - **Ja**

#### Undersøkelser:

- Er plugg på varmtvannsbereider brunsvidd?
  - **Nei**
- Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet?
  - **Ikke observert avvik**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?
  - **Nei**

**Konklusjon:** Det er ikke behov for tilsyn.



## Tilstandsrapport

### Branntekniske forhold

TGA

*Leiligheten har røykvarslere i taket i gang/entre utenfor kjøkken og tilgjengelig pulverapparat.*

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

- Er det røykvarslere (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?
  - Ja
- Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?
  - Ja
- Er det rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?
  - Ikke aktuelt
- Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?
  - Vet ikke

#### Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

#### Konklusjon:

**Det er ikke observert åpenbare forhold ved rømning eller inndeling av brannceller.**



## LOVLIGHET

### BYGGETEGNINGER

Godkjente tegninger lagt frem av megler.

### FERDIGATTEST

Ferdigattest er lagt frem av megler.

### BRANNCELLER

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut fra dagens forskrift?

- Nei

### NYE HÅNDVERKERTJESTER

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: Eier)

- Ja
  - Se side 4

### KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

- Nei

### SELVE BEFARINGEN

#### Tilstede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakskyndig)  
Sverre Magnus Haakonsen (bygningssakskyndig)  
Margrete Moldestad Hopland (eier)

#### Andre tilstede

Bjarne Fjell  
Roar Kleppe

**Befaringsdato:** 12.03.2024



## Informasjon om tilstandsrapporten

### Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig.

Arealer oppgis alltid i kvadratmeter (m<sup>2</sup>) uten desimaler.

### Eventuelle unøyaktigheter ved arealoppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende.

Arealer måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene.

### Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

### Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspiktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys.

Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre en rekke tekniske krav til rommet.

Mer informasjon om bruksendringer finnes på Direktoratet for byggkvalitet (dibk) sine nettsider.



## Informasjon om tilstandsrapporten

### Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befæringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGV (ikke vurdert).

### Hva vurderes ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner/installasjoner utenfor bygningen
- Innredning og løserøe slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

## Informasjon om tilstandsrapporten

### Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak NS3600:2018 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS3600:2018.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng. Hulltaking utføres kun hvis eier gir tillatelse. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendig og økonomisk lønnsom.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi. Herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
  - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Aldersvurdering gjøres med utgangspunkt i Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskifting. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS3600:2018. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt med oss!



 HÅKON & HAAKONSEN  
BOLIGRÅDCIVNING

admin@hakonhaakonsen.no



## Egenerklæring

Hagerups vei 49B, 5093 BERGEN

13 Mar 2024

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hagerups vei 49B	Hagerups vei 49B	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2002.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen fra 2002 til 2018. Hatt utleie fra 2020 til 2023.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Hovedselger

Hoplund, Margrete Moldestad

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nye fliser, malt vegger og tak og lagt inn spotter i taket, alt nytt på badet inkludert varmekabler, og alle møbler. Elektrisk arbeid og rørleggerarbeid.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Blå Elektro, v/Mariuz Lewandowski

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle vinduer og vinduskarmer ble skiftet i hele bygningen, og altandører.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Styreleder har info

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

Side 2



4.2.1 Navn på arbeid

Nye altaner

4.2.2 Årstall

2014

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle altaner i hele bygningen ble skiftet ut.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Styreleder har info.

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Tak på bygningen er skiftet.

4.3.2 Årstall

2016

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jeg er litt usikker på om årstallet er riktig, men dette vet styreleder.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Styreleder har info.

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

Side 3



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**  
En liten kobling som må endres i tilknytning til varmtvannstank som ble byttet ut i 2012.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Arbeidet er avtalt med elektriker via mekler og gjennomføres før visning 4.april. Har krysset nei på dokumentasjon pga den ikke er laget enda, men den vil jeg få når arbeidet er gjort.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

## Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 4



- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader eller sprekke i fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Jeg mener det, men vet ikke når. Dette har styreleder informasjon om.

Side 5



28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skriv opplysningene her:

Vegger på kjøkken og stue er sparklet og malt i 2023 av fagfolk. De malte også vegger i gangen, samt tak i stue, gang og kjøkken. Alt i 2023. Kjøkken ble byttet ut i 2012, samtidig som badet. Også av fagfolk.

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93472212

## Egenerklæringsskjema

Name Date  
Hopland, Margrete Moldestad 2024-03-13

Identification

 Hopland, Margrete  
Moldestad



Egenerklæringskjema

Signed by:

Hopland, Margrete Moldestad 13/03-2024 20:08:47 BANKID

Vedtekter for borettslaget Hagerupsvei 49

## Vedtekter

for borettslaget Hagerupsvei 49 org nr 954362930.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.juni 1961, endret på generalforsamling den 9.mai 2005, sist endret på generalforsamling den 30.juni 2020 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Borettslaget Hagerupsvei 49 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

## Vedtekter for borettslaget Hagerupsvei 49

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

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

### 2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

## 3. Forkjøpsrett

Ved omsetning av andeler i laget gjelder det ingen forkjøpsrett.

## 4. Boret og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

## Vedtekter for borettslaget Hagerupsvei 49

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventil og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

## Vedtekter for borettslaget Hagerupsvei 49

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kranner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

## Vedtekter for borettslaget Hagerupsvei 49

### 6. Pålegg om salg og fravikelse

#### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

#### 6-2 Pålegg om salg

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

#### 6-3 Fravikelse

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

### 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

#### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

#### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

### 8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

#### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framøtte styremedlemmene.

## Vedtekter for borettslaget Hagerupsvei 49

### 8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 1.april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

## Vedtekter for borettslaget Hagerupsvei 49

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

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

Vedtekter for borettslaget Hagerupsvei 49

#### 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

##### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

##### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

## HUSORDENSREGLER

for

### Borettslaget Hagerupsvei 49

Styret ber alle leieboere om å bidra til ro og orden og gode forhold i huset vårt.

Dessuten pålegges enhver leieboer å rette seg etter de alminnelige husordensregler som er gitt.

Hver etasjes leieboere skal etter tur og orden for en uke av gangen ha ordensuke.

Vedkommende som har ordensuke plikter å vaske loftsgulv og kjellergulv, og fjerne papir og lignende utenfor huset, og dessuten påse at gatedøren blir lukket (låst) senest kl. 22.00.

#### Regler for ro og orden.

1. Gatedør skal være låst og ganglyset slukket etter kl. 22.00. Den som passerer gatedør etter dette tidspunkt sørger for å låse etter seg.
2. Bruk av radio, fjernsyn og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke generer de øvrige medlemmer. Etter kl. 23.00 skal det være ro i huset.
3. På eiendommen er det ikke tillatt å holde husdyr, heri innbefattet kaniner og duer uten samtykke fra styret.
4. Lufing av leiligheten skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dør til felles gang. Det er ikke tillatt å foreta banking av tepper, løpere etc. på altan, i vinduer eller oppganger. All sådan banking skal foretas utendørs på anvist sted, og det skal tas hensyn til leilighetene og eventuell klestørk ute.
5. Arbeid som forårsaker støy, skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Vaskemaskin og rulle må ikke benyttes søn- og helligdager. Vaskemaskin og rulle skal ikke benyttes etter kl. 21.00. Dette gjelder også private vaskemaskiner som man måtte ha i egen leilighet.



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

### Bruk og rengjøring av fellesrom.

1. Fellesrommene må ikke benyttes til annet formål enn det de er bestemt for.
2. Medlemmene må ikke oppta ganger og trapper med uvedkommende ting som eksempelvis sykler, ski, paraplyer og barnevogner. Disse ting anbringes på de steder i kjelleren som er særskilt beregnet til formålet.
3. Alt boss og avfall skal legges i bosspann som tilfredsstillter Helserådets forskrifter. Bosspannene skal av medlemmene som har bossuke bringes frem til tømming hver bosspdag, og settes tilbake på plass snarest etter tømming. Medlemmene er ansvarlig for at bosspannene ikke fylles slik at bosset faller utover og fremkaller lukt og trekker utøy til huset.
4. Vaskekjeller, rullebod og loft ryddes av den som har brukt rommene.
5. Utetørring av tøy er ikke tillatt søn- og helligdager.
6. Snøen må skufles vekk fra trapper og inngangsparti. Avløpsrenner må holdes åpne slik at vann ikke trenger inn i mur eller kjeller. Den som har ordensuke er ansvarshavende, og skal eventuelt fordele arbeidet.
7. Utøy som f. eks. rotter og mus, må snarest meldes fra om til styret.
8. Trapper vaskes etter tur og minst en gang ukentlig. Beboerne i hver etasje vasker fra trapperepoet i sin etasje og ned trappen til neste repo. Beboerne i 1. etasje vasker fra repo i 1. etg. til gatedør, samt utvendig plating. Vask av gangvinduer foretas av beboerne i 2. og 3. etasje, samt løftsleilighetene. Renhold av gatedør foretas av dem i 1. etasje.
9. Etter feiing fjernes sot på loft og i kjeller. Gulvene vaskes. Dette gjøres av den som har ordensuke.
10. Hvis beboerne (hele husstanden) er bortreist i ferietiden, overtar de gjenværende beboerne renholdet. Det er imidlertid den enkelte andelseiers ansvar å avtale bytte av ordensuke med den det måtte passe for.
11. Sykler og brensel må bare tas inn gjennom utvendig kjellerdør.
12. Hagen er felleseiendom, og beplantning må bare finne sted med styrets samtykke.

○

Planinformasjon for gnr/bnr 160/213/0/0  
Utløst 12. mars 2024

### Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretsen). 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) arealformflater, 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 forekomsten 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 saksnummer for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	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
260791980	Grunneiendom	0	Ja	1 381,5 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
<a href="#">10520000</a>	30	ÅRSTAD, BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		100,0 %

#### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

#### Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Dekningsgrad
<a href="#">71280000</a>	35	ÅRSTAD, GNR 160 BNR 750 MFL, WIERS-JENSSENS VEI	<a href="#">202228262</a>	100,0 %

#### Kommuneplan

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

#### Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

#### Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsone navn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

#### Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsone navn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

#### Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsone navn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	73,5 %

#### Hensynssoner R d støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynsone navn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	26,5 %

#### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

#### Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">9730000</a>	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS, KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

#### Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">9730000</a>	1 - Nåværende	110 - Bolligomr�der	100,0 %
<a href="#">9730000</a>	1 - Nåværende	170 - Friområder	< 0,1 % (0,0 m <sup>2</sup> )

#### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
<a href="#">16990000</a>	30	ÅRSTAD/FANA, BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 4 - WERGELAND - HOPSBROEN	3	<a href="#">200108976</a>
<a href="#">16990002</a>	31	ÅRSTAD, BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	<a href="#">200713672</a>
<a href="#">16990007</a>	31	ÅRSTAD, BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BI�RNSONS GATE - WERGELAND	3	<a href="#">200715810</a>

Side 2 av 3

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saknr
<a href="#">66420000</a>	35	ÅRSTAD, GNR 160 BNR 654 MFL, SLETTEMARKEN SYKEHEIM	2	<a href="#">202220588</a>
<a href="#">61700000</a>	35	ÅRSTAD, GNR 160 BNR 904 MFL, SLETTEN, BUSSHOLDEPLASS M.M.	9	<a href="#">201008961</a>

#### Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saknr
<a href="#">160/566</a>	139235746-2	Tilbygg	Enebolig	Igangssettningstillatelse	09.03.2022	<a href="#">202201612</a>

#### Andre opplysninger

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

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

S kretts nr.12, mars 2024

Side 3 av 3



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer. Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 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 bygningsetaten. 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### 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

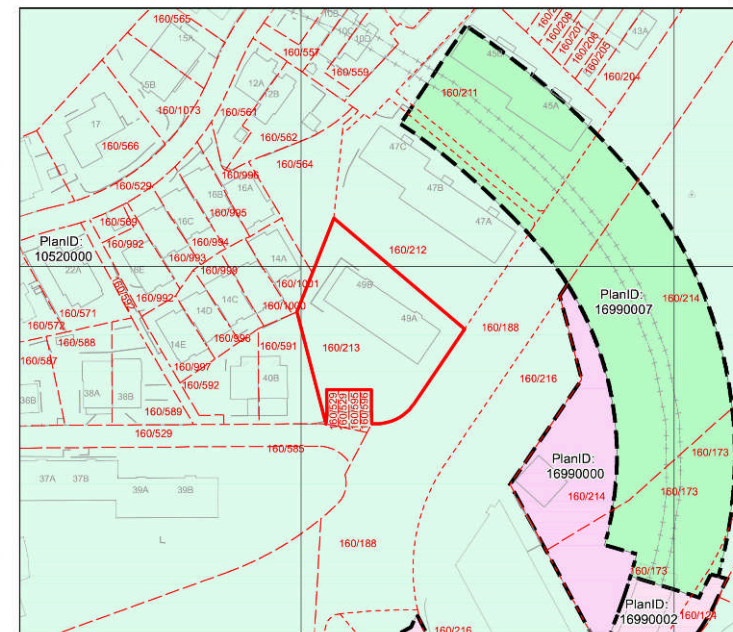
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/213/0/0  
Dato: 12.03.2024 Adresse: Hagerups vei 49B m.fl.



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:  
10520000

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







BERGEN  
KOMMUNE

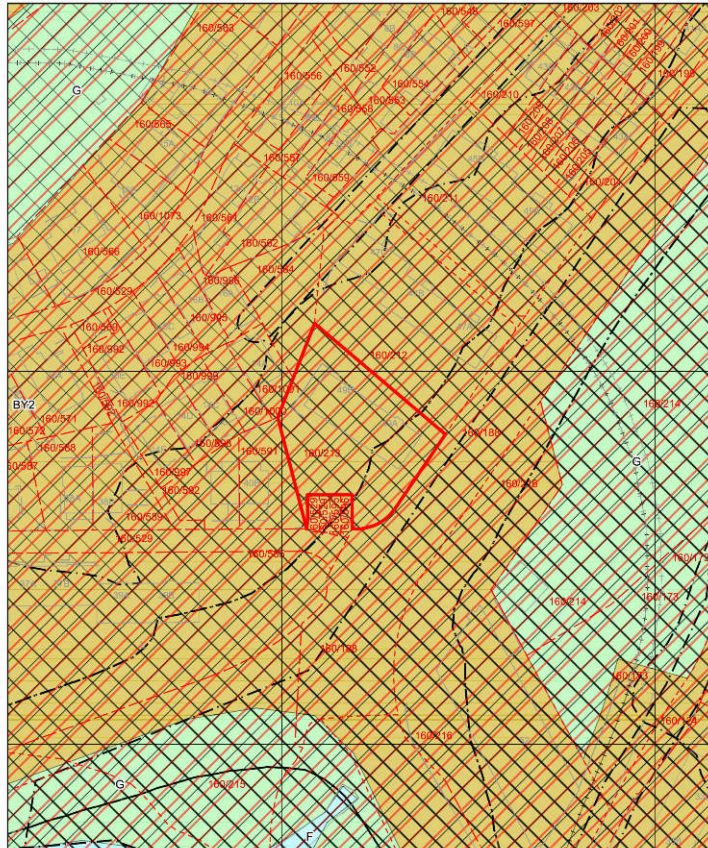
## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/213/0/0  
Dato: 12.03.2024 Adresse: Hagerups vei 49B m.fl.



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

Eieendomsmerking (1)



### Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense		KPA2018 Arealformål
<b>Samferdselslinjer</b>			Byforlettingszone
	Bybane		Grønnstruktur
	Bybane - tunnel		Friiluftsområder
	Angittithensyn kulturmiljø		
	Faresone		
	Gjennomføringszone		
	Infrastruktursone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN  
KOMMUNE

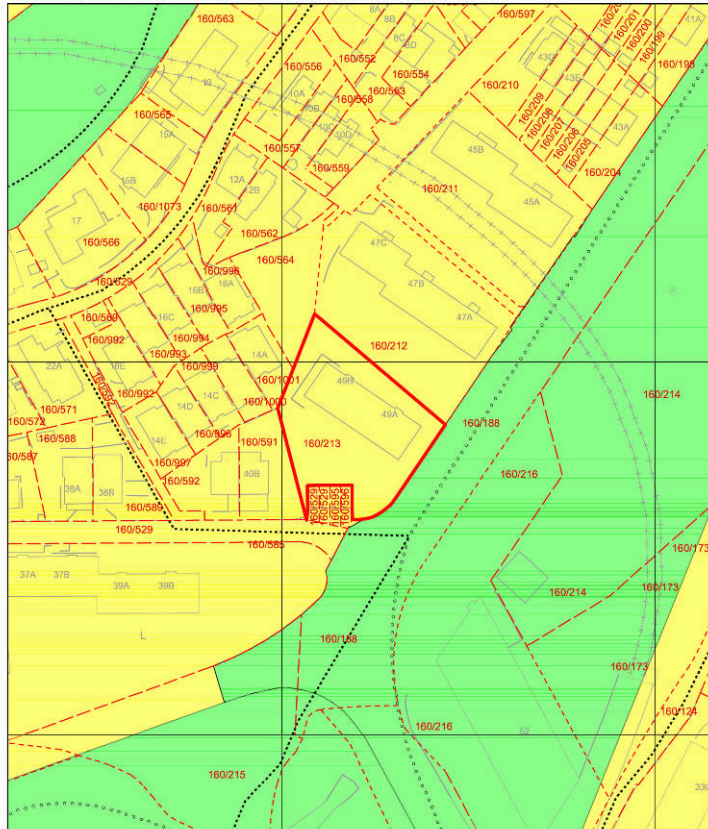
## Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/213/0/0  
Dato: 12.03.2024 Adresse: Hagerups vei 49B m.fl.



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

Områnemerkning (1)



### Tegnforklaring for kommunedelplan

- |  |                   |                              |
|--|-------------------|------------------------------|
|  | Gangveg           | <b>KDP Arealbruk-PBL1985</b> |
|  | Sykkelveg         | Boilgområde (N)              |
|  | Arealformålgrense | Friområde (N)                |

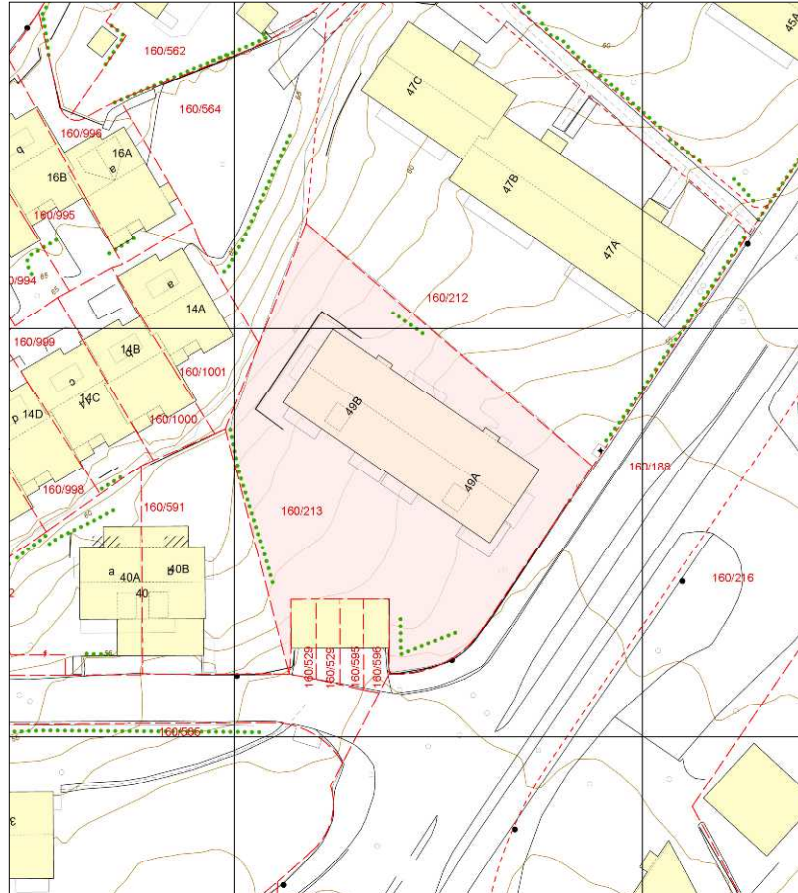


BERGEN  
KOMMUNE

## Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 12.03.2024

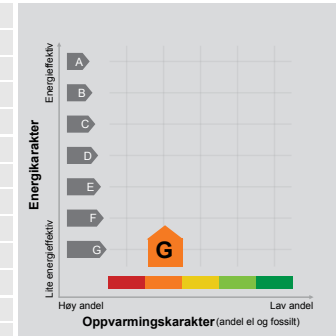
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/213/0/0  
Adresse: Hagerups vei 49B, 5093 BERGEN m.fl.



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



Adresse	Hagerups vei 49B
Postnummer	5093
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139231910
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	047546fd-d5e5-4104-9369-7e8dec388366
Dato	25.03.2024



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Reduser innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Termografering og tetthetsprøving

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg

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

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1962
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	77
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000

## Rettsområder du får hjelp med

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



EIENDOMSMEGLING

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokattforening ved Eiendoms-  
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av  
blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekreftede skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyller ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeplers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkynndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norskstatkst.no](https://norskstatkst.no)  
NEFno  
[Forbrukerradet.no](https://forbrukerradet.no)  
[Eiendom Norge.no](https://eiendomnorge.no)



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeulingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTIL** 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, prismetlamper 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

## BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-24-00009

Adresse: Hagerups vei 49B, 5093 Bergen

Betegnelse: Gnr. 160, Bnr. 213, andelsnr. 5 i Hagerupsv 49 Borettslaget, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_  
+ vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagedelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 28.03.2024

Salgsoppgave:

Energjattest er mottatt: Ja  Nei

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besøkt eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Sign

Sign

ASK Bergen

932177331

Tollbodallmenningen 2 A, 5004 Bergen

Tlf:

E-post:





EIENDOMSMEGLING

Charlotte Kleven  
Daglig leder/Eiendomsmegler/Partner  
94 213 226  
[charlotte@askeiendomsmegling.no](mailto:charlotte@askeiendomsmegling.no)